

**COMUNE DI BORG SAN LORENZO**

Sindaco e assessore all'urbanistica  
*dott. Paolo Omoboni*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

Responsabile del procedimento e coordinatrice  
ufficio di piano  
*arch. Sabrina Solito*

Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Giuditta Corpaci*

**GRUPPO ESTERNO**

Progettista e coordinatore  
*Prof. arch. Gianfranco Gorelli*

Co-progettisti  
*arch. Michela Chiti*  
*arch. Chiara Nostrato*

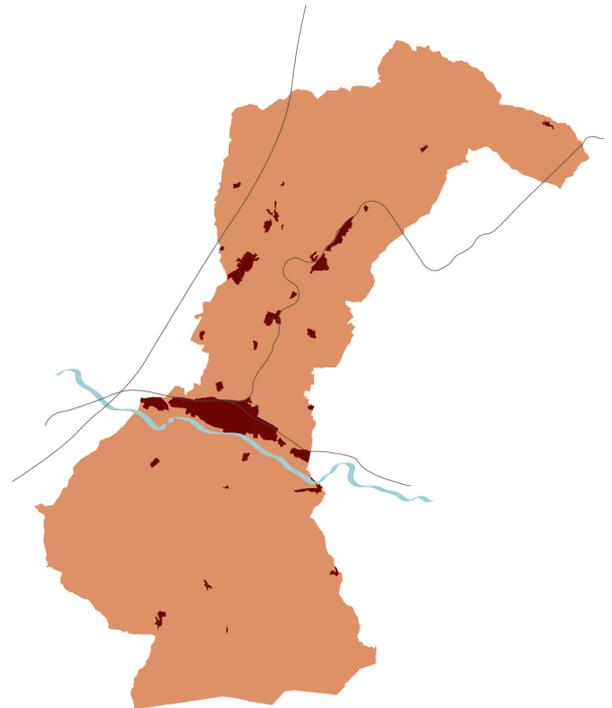
Collaboratori  
*arch. Giulia D'Ercole*

Valutazione ambientale strategica  
*SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls*  
*geol. Luca Gardone*  
*dott. for. Ilaria Scatarzi*  
*geol. Emanuele Montini*

Aspetti geologici, idraulici e sismici  
*GEOTECNO Consulenza e servizi geologici*  
*geol. Luciano Lazzeri*  
*geol. Nicolò Sbolci*

Aspetti giuridici  
*avv. Agostino Zanelli Quarantini*

Aspetti partecipazione  
*Lama. Società Cooperativa - Impresa Sociale*  
*referente Alessandra Zagli*



**DIS04 - Norme tecniche di attuazione**  
**Stato sovrapposto**

marzo 2024





# INDICE

<b>PARTE 1 – NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO .....	5
Art. 1. Disposizioni generali .....	5
Art. 2. Valutazione ambientale strategica e Valutazione di Incidenza.....	7
Art. 3. Elaborati del Piano operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare .....	9
<b>PARTE 2 – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>12</b>
TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO .....	12
Art. 4. Definizione degli interventi .....	12
Art. 5. Ristrutturazione edilizia .....	13
Art. 6. Addizioni volumetriche.....	16
Art. 7. Interventi pertinenziali.....	18
Art. 8. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	19
Art. 8bis Nuova edificazione.....	19
TITOLO 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	19
Art. 9. Disposizioni generali .....	19
Art. 10. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, edifici pubblici con più di 70 anni e edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico – architettonico .....	21
Art. 11. Edifici ricompresi nella Classe 2 e Classe 2* - Edifici o complessi edilizi di valore storico – architettonico .....	23
Art. 12. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto.....	27
Art. 13. Edifici ricompresi nella Classe 4.1 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto .....	29
Art. 14. Edifici ricompresi nella Classe 4.2 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto .....	31
Art. 15. Ricostruzione di edifici diruti – Classe R.....	31
Art. 16. Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / non classificati .....	32
<b>PARTE 3 – FUNZIONI, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COLLETTIVO, MOBILITA' .....</b>	<b>33</b>
TITOLO 1 – FUNZIONI .....	33
Art. 17. Disposizioni generali .....	33
Art. 18. Categorie funzionali e loro articolazioni.....	34
Art. 19. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	36
Art. 20. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	39
TITOLO 2 – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COLLETTIVO.....	40
Art. 21. Disposizioni generali .....	40
Art. 22. Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni.....	43
Art. 23. AS - Aree per attrezzature scolastiche.....	45
Art. 24. AC - Attrezzature di interesse collettivo .....	46
Art. 25. P – Aree a parcheggio pubblico.....	48
Art. 26. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport .....	49

TITOLO 3 – MOBILITA’ .....	51
Art. 27. Aree per sedi stradali esistenti .....	51
Art. 28. Viabilità di progetto e nodi di interscambio .....	52
Art. 29. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale .....	53
Art. 30. Viabilità ciclabile esistente e di progetto .....	54
Art. 31. Area ferroviaria in ambito urbano .....	54
Art. 32. IDC - Impianti per la distribuzione carburanti .....	55
<b>PARTE 4 – TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>55</b>
TITOLO 1 – MORFOTIPI URBANI .....	55
Art. 33. Disposizioni generali .....	55
Art. 34. TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto.....	57
Art. 35. TS.2 – Morfotipo storicizzato .....	58
Art. 36. TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.....	60
Art. 37. TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata.....	61
Art. 38. TR.5 – Morfotipo puntiforme .....	63
Art. 39. TR.6 – Morfotipo a tipologie miste.....	64
Art. 40. TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine.....	65
Art. 41. TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva.....	66
Art. 42. TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali- direzionali.....	68
Art. 43. TPS.3 – Insule specializzate .....	69
TITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN AMBITO URBANO .....	70
Art. 44. Verde di connessione ambientale .....	70
Art. 45. Luoghi della centralità urbana .....	70
Art. 46. Pocket Park – “Parchi tascabili” .....	72
TITOLO 3 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	72
Art. 47. Disciplina del programma .....	72
<b>PARTE 5 – TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>73</b>
TITOLO 1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....	73
Art. 48. Disposizioni generali .....	73
Art. 49. Nuclei storici.....	74
Art. 50. Nuclei rurali.....	75
Art. 51. Ambiti periurbani .....	77
Art. 52. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici .....	78
Art. 53. Interventi di sistemazione ambientale .....	79
TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRESITTORE AGRICOLO .....	81
Art. 54. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	81
Art. 55. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.....	82
Art. 56. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale .....	83
Art. 57. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – annessi agricoli .....	84
Art. 58. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – residenza agricola.....	86

Art. 59. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale .....	87
Art. 60. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	89
Art. 61. Programma aziendale con valore di piano attuativo .....	92
Art. 62. Superfici fondiarie minime .....	93
<b>TITOLO 3 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE</b>	
<b>AGRICOLA .....</b>	<b>94</b>
Art. 63. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	94
Art. 64. Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	94
Art. 65. Box per il ricovero amatoriale di equini .....	97
Art. 66. Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	98
Art. 67. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini .....	99
Art. 68. Recinzioni .....	100
Art. 69. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	102
Art. 70. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola	103
<b>PARTE 6 – TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI..... 105</b>	
<b>TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE .....</b>	<b>105</b>
Art. 71. Disposizioni generali .....	105
Art. 72. Ambiti di paesaggio .....	105
Art. 73. Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale .....	109
<b>TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI CULTURALI.....</b>	<b>113</b>
Art. 74. Beni di interesse storico artistico .....	113
<b>TITOLO 3 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI .....</b>	<b>114</b>
Art. 75. Immobili e aree di notevole interesse .....	114
Art. 76. Territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi .....	115
Art. 77. La tutela dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	116
Art. 78. La tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.....	118
Art. 79. Zone di interesse archeologico.....	119
<b>TITOLO 4 - ULTERIORI NORMATIVE DI TUTELA PAESAGGISTICA.....</b>	<b>120</b>
Art. 80. Aree sensibili di fondovalle.....	120
Art. 81. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale	120
Art. 82. Aree fragili del territorio aperto.....	121
Art. 83. Ambiti di protezione storico ambientale.....	122
Art. 84. Tutela paesaggistica negli interventi di trasformazione edilizi .....	123
Art. 85. Piscine ed ulteriori opere autonome a corredo degli edifici .....	124
<b>PARTE 7 –TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO .....</b>	
<b>TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>127</b>
Art. 86. Norme generali .....	127
Art. 87. Disposizioni relative all'impatto edilizio.....	129

Art. 88.	ID - Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto .....	130
Art. 89.	P - Area di trasformazione degli assetti insediativi <b>soggetta a piano attuativo</b> .....	130
Art. 90.	RIQ - Area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali .....	131
Art. 91.	PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato .....	132
Art. 92.	P - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica .....	132
Art. 93.	Disciplina della perequazione e compensazione .....	133
Art. 94.	Edilizia sociale convenzionata .....	133
Art. 95.	Dimensionamento del P.O. ....	134
<b>PARTE 8 – TUTELA DELL’INTEGRITA’ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI .....</b>		<b>136</b>
TITOLO 1 - ADEGUAMENTO DEL QUADRO DELLE PERICOLOSITA’ .....		136
Art. 96.	Elaborati di riferimento .....	136
Art. 97.	Classificazione di pericolosità geologica .....	137
Art. 98.	Classificazione di pericolosità sismica locale .....	138
Art. 99.	Classificazione di pericolosità da alluvioni .....	139
TITOLO 2 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA E SISMICA .....		141
Art. 100.	Criteri di fattibilità geologica .....	141
Art. 101.	Criteri di fattibilità sismica .....	144
Art. 102.	Indicazioni per la progettazione nelle aree oggetto di studi di MS livello 3 .....	147
TITOLO 3 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA’ IDRAULICA .....		148
Art. 103.	Riferimenti generali .....	148
Art. 104.	Misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo .....	148
Art. 105.	Gestione del rischio alluvioni nella pianificazione urbanistica comunale .....	149
Art. 106.	Aree destinate ad opera di regimazione idraulica .....	149
Art. 107.	Condizioni di fattibilità idraulica all’interno del territorio urbanizzato .....	149
Art. 108.	Condizioni di fattibilità idraulica all’esterno del territorio urbanizzato .....	153
TITOLO 4 - FATTIBILITA’ DEGLI INTERVENTI .....		153
Art. 109.	Fattibilità degli ambiti di trasformazione .....	153
Art. 110.	Criteri per il rilascio dei titoli edilizi .....	154
Art. 111.	Tipologie particolari di intervento .....	154
TITOLO 5 –TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI .....		156
Art. 112.	Ambito di applicazione .....	156
Art. 113.	Tutela della risorsa idrica .....	156
Art. 114.	Integrità fisica del territorio .....	159
Art. 115.	Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell’energia .....	159
Art. 116.	Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana .....	160
Art. 117.	Sostenibilità edilizia e risparmio energetico .....	161
Art. 118.	Miglioramento del clima urbano e sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi .....	162
Art. 119.	Produzione rifiuti ed economia circolare .....	162
Art. 120.	Aspetti socio-economici .....	163
<b>PARTE 9 – NORMATIVA DELLE SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>		<b>163</b>
Art. 121.	Normative coordinate .....	163
Art. 122.	Salvaguardia e disciplina transitoria .....	164
Art. 123.	Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente .....	164
Art. 124.	Rapporti con il Regolamento Edilizio .....	166
Art. 125.	Aree interessate dalle previsioni del “Piano comunale di protezione civile” .....	166



## PARTE 1 – NORME GENERALI

### TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

#### Art. 1. Disposizioni generali

1. Il Piano operativo (di seguito denominato P.O.) definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il P.O. si compone della:
  - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
3. Il P.O. del Comune di Borgo San Lorenzo è redatto in conformità al Piano Strutturale Intercomunale del Mugello, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.I.T./P.P.R.) approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. n. 37, ed in coerenza con il Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze.
4. Il P.O. declina con prescrizioni conformative le direttive delle invarianti strutturali del Piano Strutturale Intercomunale.
5. Il comune di Borgo San Lorenzo è riconosciuto dal Piano Strutturale Intercomunale del Mugello (di seguito denominato P.S.I.M.) nell'area vasta denominata U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve e nell'area locale denominata SUB U.T.O.E. 3C.
6. Il presente P.O. recepisce la suddivisione del territorio comunale, identificata nel Piano Strutturale Intercomunale, in:
  - territorio urbanizzato;
  - territorio rurale.
7. Il presente P.O. recepisce le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R).
8. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
9. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze tra la disciplina dei suoli del P.O. e le zone territoriali omogenee:

<p>Zona omogenea 'A'</p>	<p>TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto Nuclei storici</p> <p>Aree soggette a Piano attuativo (piano di recupero) di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P_06 Luco</li> <li>- P_18 Borgo San Lorenzo</li> </ul>
<p>Zona omogenea 'B'</p>	<p>TS.2 - Morfotipo storicizzato TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR.4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata TR.5 - Morfotipo puntiforme TR.6 - Morfotipo a tipologie miste TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine</p> <p>Aree soggetta a Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P_01 Casaglia</li> <li>- P_02 Ronta</li> <li>- P_03 Ronta</li> <li>- P_04 Ronta</li> <li>- P_07 Luco</li> <li>- P_11 Borgo San Lorenzo</li> <li>- P_12 Borgo San Lorenzo</li> <li>- P_14 Borgo San Lorenzo</li> <li>- P_15 Borgo San Lorenzo</li> <li>- P_16 Borgo San Lorenzo</li> <li>- P_24 Sagginale</li> </ul> <p>Aree soggette ad intervento diretto di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ID_01 Casaglia</li> <li>- ID_02 Borgo San Lorenzo</li> <li>- ID_03 Polcanto</li> <li>- ID_04 Ronta<sup>1</sup></li> </ul>
<p>Zona omogenea 'C'</p>	<p>Area soggetta a Piano attuativo (piano di lottizzazione) di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P_22 Borgo San Lorenzo</li> </ul> <p>Aree soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 L.R. 65/2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P_05 Ronta</li> </ul>

<sup>1</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8386, data di registrazione: 18/04/2023

	- P_08 Panicaglia
Zona omogenea 'D'	TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva TPS.2 - Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale  Area soggetta a Piano attuativo (piano di lottizzazione) di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme: - P_23 Rabatta  Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme: - P_10 Borgo San Lorenzo
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale  TPS.3 - Insule specializzate  Area soggetta a Piano attuativo (piano di recupero) di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme: - P_09 La Torre  Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune, di cui alla Parte 7, Titolo1 delle presenti norme: - P_13 Borgo San Lorenzo - P_17 Borgo San Lorenzo - P_21 Borgo San Lorenzo - P_25 Borgo San Lorenzo

## Art. 2. Valutazione ambientale strategica e Valutazione di Incidenza<sup>2</sup>

1. Il P.O. è assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "V.A.S.", di valutazione di impatto ambientale "V.I.A." e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

**2. Insistono sul territorio del P.O. le seguenti aree protette facenti parte della Rete Natura2000:**

<sup>2</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 7897, data di registrazione: 11/04/2023

a) ZSC Poggio Ripaghera – Santa Brigida

b) ZSC Giogo – Colla di Casaglia

IL P.O. ai sensi dell'art. 87 della L.R: 30/2005 è tenuto a realizzare uno specifico studio per la Valutazione di Incidenza allo scopo di individuare i principali effetti dell'attuazione del piano su tali siti, tenuto conto degli obiettivi e le misure di conservazione degli stessi nella DGR 644/2004 e DGR 1223/2015. In tale studio sono definite le eventuali prescrizioni e mitigazioni necessarie per mantenere e confermare tali obiettivi di conservazione per le trasformazioni definite dal P.O.<sup>3</sup>

~~2~~ ~~3~~. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti devono risultare coerenti con gli obiettivi specifici di sostenibilità ambientale contenuti nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale" allegato alla delibera di approvazione del presente Piano Operativo, e con le presenti norme, nonché, più in generale, con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale. **Inoltre, qualora tali interventi fossero suscettibili di avere interferenze sui siti Natura2000, devono garantire il rispetto e le misure di conservazione indicate nello Studio di Incidenza.**<sup>4</sup>

~~3~~ ~~4~~. Nelle schede normative e di indirizzo progettuale (di seguito denominate Aree di trasformazione) allegate al presente Piano Operativo di cui all'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione – riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali- sono eventualmente indicate specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio degli effetti ambientali, da eseguirsi in sede di redazione dei relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti edilizi, nonché prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle matrici ambientali interessate.

~~4~~ ~~5~~. La V.A.S. individua il monitoraggio degli effetti, finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisi e da adottare le opportune misure correttive.

~~5~~ ~~6~~. L'attività di monitoraggio è prevista attraverso gli indicatori individuati nel Rapporto ambientale. Il Responsabile del Procedimento delle attività di trasformazione, potrà, in funzione della complessità o articolazione dell'intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Piano, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull'effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

~~6~~ ~~7~~. L'amministrazione Comunale attuerà forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di favorire l'accesso e la divulgazione delle informazioni.

---

<sup>3</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 7897, data di registrazione: 11/04/2023

<sup>4</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 7897, data di registrazione: 11/04/2023

### Art. 3. Elaborati del Piano operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare

1. Il P.O. è composto dai seguenti elaborati:

#### Quadro Conoscitivo

- QC01.1 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (Scala 1:10.000)
- QC01.2 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (Scala 1:10.000)
- QC01.3 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (Scala 1:10.000)
- QC02 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
- QC03.a - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC03.b - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC03.c - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC03.d - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC03.e - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC03.f - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1.2.000)
- QC04 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio urbanizzato
- QC05 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano
- QC.06.1 - Beni culturali e paesaggistici (Scala 1:10.000)
- QC.06.2 - Beni culturali e paesaggistici (Scala 1:10.000)
- QC.06.3 - Beni culturali e paesaggistici (Scala 1:10.000)
- QC.07.1 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**, ecc) (Scala 1:10.000)
- QC.07.2 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**, ecc) (Scala 1:10.000)
- QC.07.3 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**<sup>5</sup>, ecc) (Scala 1:10.000)<sup>6</sup>

#### Progetto di Piano

- DIS01.1 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale (Scala 1:10.000)
- DIS01.2 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale (Scala 1:10.000)
- DIS01.3 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale (Scala 1:10.000)
- DIS02.a - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)
- DIS02.b - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)
- DIS02.c - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)

<sup>5</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>6</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al prot. n. 5358, data di registrazione: 09/03/2023.

- DIS02.d - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)
- DIS02.e - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)
- DIS02.f - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri (Scala 1.2.000)
- DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione
- DIS03.1 - Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle aree di trasformazione
- DIS04 - Norme tecniche di attuazione
- REL01 – Relazione generale

#### Valutazione Ambientale Strategica

- VAS01 - Rapporto Ambientale
- VAS02 - Sintesi non tecnica
- **VAS03 – Studio di Incidenza**<sup>7</sup>

#### Studi geologici, idraulici e sismici

- GEO01.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000)
- GEO01.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000)
- GEO01.3 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000)
- GEO02.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000)
- GEO02.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000)
- GEO02.3 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000)
- GEO03\_a Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO03\_b Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO03\_c Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO03\_d Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO03\_e Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO03\_f Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_a Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_b Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_c Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_d Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_e Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO04\_f Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000)
- GEO05\_a Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO05\_b Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO05\_c Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO05\_d Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO05\_e Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO05\_f Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000)
- GEO06.1 Carta geomorfologica (scala 1:10.000)

---

<sup>7</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 7897, data di registrazione: 11/04/2023

- GEO06.2 Carta geomorfologica (scala 1:10.000)
  - GEO06.3 Carta geomorfologica (scala 1:10.000)
  - GEO07.1 Carta della pericolosità geologica (scala 1:10.000)
  - GEO07.2 Carta della pericolosità geologica (scala 1:10.000)
  - GEO07.3 Carta della pericolosità geologica (scala 1:10.000)
  - GEO08.1 Carta di Microzonazione sismica - FA0105 (scala 1:10.000)
  - GEO08.2 Carta di Microzonazione sismica - FA0105 (scala 1:10.000)
  - GEO09.3 Carta di Microzonazione sismica - FA0105 (scala 1:10.000)
  - GEO09.1 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (scala 1:10.000)
  - GEO09.2 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (scala 1:10.000)
  - GEO09.3 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (scala 1:10.000)
  - GEO10.1 Carta delle pericolosità sismica locale (scala 1:10.000)
  - GEO10.2 Carta delle pericolosità sismica locale (scala 1:10.000)
  - GEO10.3 Carta delle pericolosità sismica locale (scala 1:10.000)
  - GEO11 Relazione geologica idraulica e sismica (scala 1:10.000)
2. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:
- Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) approvato con D.G.C. n.51 del 27/05/2010;
  - Piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n. 15 del 16.2.2005;
  - Piano Commercio aree pubbliche approvato con D.C.C. n. 45 del 28.12.2018;
  - Piano urbano del traffico (P.U.T.) adottato con D.G.C. n.9 del 17.02.2022;
  - Piano delle antenne approvato con D.C.C. n. 39 del 29.07.2022;
  - Piano degli impianti e dei mezzi pubblicitari approvato con D.C.C. n.90 del 12.12.2014;
  - Regolamento comunale Impianti pubblicitari approvato con D.G.C. n. 13 del 5.2.2015;
  - Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 50 del 21.04.2009 e ss.mm.ii.;
  - Regolamento per la realizzazione di manufatti leggeri D.C.C. n. 46 del 19.05.2011, modificato con D.C.C. n. 22 del 30.03.2012;
  - Disciplina degli usi temporanei di beni immobili non utilizzati D.C.C. n. 35 del 29.07.2022;
  - Regolamento per la monetizzazione D.C.C. n. 24 del 30.07.2018;
  - Regolamento degli orti sociali approvato con D.C.C. n. 31.03.2021.
- In caso di contrasto, prevalgono le norme del presente P.O..
3. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente P.O., nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti sono elaborate in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale Intercomunale e si conformano alle previsioni del P.O. ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.
4. Ogni adeguamento degli elaborati QC01.1- QC01.2 - QC01.3 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (Scala 1:10.000), QC03.a - QC03.b - QC03.c - QC03.d - QC03.e - QC03.f - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato (Scala 1:2.000) e QC02 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e QC04 - Schedatura del patrimonio

edilizio esistente consolidato, dovuti a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali e/o conseguente alla necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo è compiuto (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.) con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente P.O.. A titolo indicativo e non esaustivo si fa presente che per "meri errori materiali", si intendono quelli riconducibili ad una inconfutabile dimostrazione formale comprovata da atti amministrativi e/o risultanze tecniche tra loro in contrasto e/o una comprovata carenza nel rilevamento di eventuali strutture territoriali delle quali sia dimostrata l'obiettivo preesistenza e risalenza.

**5. Costituiscono ulteriori elaborati del presente P.O.:**

- REL02 - Relazione sulla ricognizione – identificazione dei beni paesaggistici e culturali ai fini della conformazione al PIT/PPR
- REL03 – Relazione di conformazione al PIT/PPR.<sup>8</sup>

## PARTE 2 – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### Art. 4. Definizione degli interventi

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definite dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo 2 della presente Parte, e dal Titolo 1 della Parte 4 e dalla Parte 6 delle presenti Norme.<sup>9</sup>
3. Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità.
4. Gli interventi di addizione volumetrica, di realizzazione di interventi pertinenziali e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico, tra cui quelli derivanti dall'applicazione del Piano Casa, non sono tra loro cumulabili non risultano realizzabili successivamente o congiuntamente a interventi di ristrutturazione ricostruttiva (RR1, RR2 e RR3).<sup>10</sup>
5. Nei seguenti articoli sono dettagliate alcune tipologie di intervento.

<sup>8</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>9</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>10</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

## Art. 5. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono articolati nelle seguenti categorie.
2. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- a) lo svuotamento dell'organismo edilizio;
- b) modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatte salve, lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, a migliorie legate all'efficientamento energetico, impiantistico e di isolamento acustico, oltre che all'adeguamento alle normative antisismiche. Sono inoltre fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- c) modifiche rilevanti agli elementi strutturali verticali;
- d) modifiche alla sagoma del fabbricato;
- e) demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.<sup>11</sup>

Ferma restando la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare:

- e) f) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente della volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 10 e 22 del D.P.G.R 39/R/2018;
  - f) g) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 come definiti all'art. 8 delle presenti norme.<sup>12</sup>
3. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
    - a) demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
    - b) incrementi di volume (V) volumetria complessiva (VTot);

<sup>11</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>12</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- c) modifiche alla sagoma del fabbricato, fatta eccezione per tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti<sup>13</sup>;
- d) modifiche alle coperture, che rilevino ai fini della normativa antisismica.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' comprendono possono altresì comportare:

- e) l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
  - f) gli incrementi di superficie edificabile che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno della volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 10 e 22 del D.P.G.R 39/R/2018;
  - g) modifiche rilevanti alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato, funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile<sup>14</sup> (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio;
  - h) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 come definiti all'art. 8 delle presenti norme.
4. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, comprendono:
- a) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) realizzati all'interno dell'involucro edilizio della volumetria complessiva legittimo esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 10 e 22 del D.P.G.R 39/R/2018;
  - b) modifiche alla sagoma a parità di volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 10 e 22 del D.P.G.R 39/R/2018;
  - c) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 come definiti all'art. 8 delle presenti norme.

Gli interventi non devono comunque comportare la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti

---

<sup>13</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>14</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.<sup>15</sup>

5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi (come di seguito definiti) a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico nonché nello stesso sedime e con la stessa sagoma e involucro edilizio,<sup>16</sup> fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per materiali analoghi si intendono materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporta sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa:

- a) la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
  - b) l'adeguamento alle nuove tecniche costruttive finalizzate allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico;
  - c) la sostituzione dei materiali non originari nonché l'eliminazione delle superfetazioni.
6. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'. ~~Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.~~

- a) Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice ad eccezione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli art.136, comma 1, lett c e d e 142 del DLgs o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m.1444/1968 o ad esse assimilate, anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dal presente strumento di pianificazione, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'articolo 123 della l.r. n. 65 del 2014.

---

<sup>15</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>16</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice ad eccezione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli art.136, comma 1, lett c e d e 142 del DLgs o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva".<sup>17</sup>
7. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'**. Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 e art.133 comma 7bis e 7ter della LR 65/2014, purché non comportanti incremento di volume totale, calcolato ai sensi dell'art. 23 22<sup>18</sup> del DPGR 39R/2018, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Ai fini dell'accertamento della originaria consistenza e configurazione l'avente titolo dovrà:
- a) accertare ed evidenziare l'esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto in elevazione;<sup>19</sup>
- b) produrre la documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva classificati dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, sono ammessi *una tantum*, ove consentiti dalle presenti norme.

#### Art. 6. Addizioni volumetriche

1. Le addizioni volumetriche – AV sono definite all'art.134, comma 1, lettera g), L.R. 65/2014.
2. Gli interventi classificati dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.
3. L'addizione di cui al presente articolo non è consentita sugli edifici già oggetto di ampliamento in ragione delle disposizioni del previgente Regolamento urbanistico o derivanti dall'applicazione del Piano Casa<sup>20</sup>, già realizzate alla data di adozione del presente P.O., salvo per le maggiori dimensioni eventualmente previste dal presente P.O. (nel qual caso dovrà procedersi allo scomputo delle addizioni già realizzate).

---

<sup>17</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>18</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>19</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>20</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

4. Le addizioni volumetriche, laddove non escluse dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi di cui al Titolo 2 della presente Parte e dal Titolo 1 della Parte 4, **e dalla disciplina del PTCP di cui al Titolo 4 della Parte 6**<sup>21</sup> possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
  - a) siano finalizzate al miglioramento della prestazione abitativa di edifici esistenti a destinazione residenziale;
  - b) siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - c) salvo quanto specificato al Titolo 2 della presente Parte e dal Titolo 1 della Parte 4 delle presenti norme, rispettino le distanze di cui al D.M. 1444/68 e al Codice Civile;
  - d) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.
5. Salva diversa previsione contenuta nella disciplina delle Classi o dei Morfotipi di cui ai Titolo 2 della presente Parte e dal Titolo 1 della Parte 4, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono consentite se contenute entro il 20% del volume legittimo **effettivo dell'edificio preesistente, inteso come Volume edificabile o edificato (VE) totale** ai sensi dell'art. **23 22** del D.P.G.R. 39R/2018, alla data di adozione del presente P.O. **risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori**<sup>22</sup>.
6. È consentita *una tantum* l'addizione volumetrica pari al 30% del **volume esistente volume totale ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39R/2018**, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento, negli edifici a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del P.O. **risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori**, fino ad una capacità ricettiva massima di 30 posti letto computati a 30 mq/p.l., o, in alternativa, per il miglioramento qualitativo della struttura, contenuto comunque entro il limite massimo di 200 mq di **S.E. aggiuntiva STot aggiuntiva ai sensi dell'art.8 del D.P.G.R 39R/2018**<sup>23</sup>. L'ampliamento finalizzato al miglioramento qualitativo della struttura è ammesso a titolo esemplificativo, per il mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, la realizzazione di centri benessere, palestre, ecc., nonché per mantenere in efficienza o ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti e/o la qualità architettonica del complesso.
7. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie edificabile, in riferimento al precedente comma, è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 15 anni dalla presentazione della attestazione di agibilità dell'intervento di addizione.

---

<sup>21</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>22</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>23</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

## Art. 7. Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali - IP, quali definiti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze, Gli interventi pertinenziali laddove non escluse dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi di cui al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, e dalla disciplina del PTCP di cui al Titolo 4 della Parte 6 presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
  - a) sono destinate ad usi accessori;
  - b) accrescono il decoro, o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - c) non determinano incremento del carico urbanistico;
  - d) comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo Tot ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R. 39/R/2018 dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale / comunicazione di fine lavori;<sup>24</sup>
  - e) sono collocate all'interno del lotto di pertinenza degli edifici;
  - f) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari del resede sul quale viene ad insistere la pertinenza o, in alternativa, potrà essere realizzato previo assenso di tutti i proprietari;
  - g) nel territorio rurale, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e in assenza di edifici a destinazione pertinenziale già esistenti, o previa demolizione e ricostruzione di volumetrie pertinenziali preesistenti.
2. Per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R/2018. In riferimento alla lett. g) di cui al precedente comma, si intende quale "lotto di pertinenza degli edifici", con riferimento agli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, la porzione di area dedicata alla pertinenza dell'edificio principale e ad esso strettamente funzionale, con l'esclusione di porzioni ulteriori di territorio adiacenti di fatto con utilizzazioni diverse purché contigua con il fabbricato di riferimento e ricompresa in un raggio massimo di 50 mt., misurato dagli spigoli del fabbricato stesso.<sup>25</sup>
3. Gli interventi classificati dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.
4. La collocazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà rispettare le disposizioni in materia di distanze dai confini, distanze da altri fabbricati e distanze dalle strade.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>25</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>26</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

5. Si considerano tra gli interventi pertinenziali i volumi tecnici come definiti dall'art.63 del DPGR 39/R/2018, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, e solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.<sup>27</sup>

#### **Art. 8. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo 2 della Parte 2 e in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il P.O. consente, ai sensi della L.R. 5/2010, il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O., nonché alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale.
2. Gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti devono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010.

#### **Art. 8bis Nuova edificazione**

1. Gli interventi di nuova edificazione, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono gli interventi per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m) dell'art. 134, ed agli articoli 135 e 136 della LR 65/2014.
2. Ricadono negli interventi di nuova edificazione di cui al precedente comma, anche le opere di cui all'art. 85 "Piscine ed ulteriori opere autonome a corredo degli edifici."<sup>28</sup>

## **TITOLO 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **Art. 9. Disposizioni generali**

1. Il P.O. sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il morfotipo urbano di riferimento o l'ambito del territorio rurale.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al Titolo della presente Parte, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente di cui agli elaborati QC.02 e QC.04.
3. Il patrimonio edilizio presente nel territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore:
  - a) edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e gli edifici pubblici con più di 70 anni;

---

<sup>27</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>28</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

- b) edifici ricompresi nella Classe 2 e classe 2\* - Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico
- c) edifici ricompresi nelle Classi 3 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto
- d) edifici ricompresi nella Classe 4.1 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto
- e) edifici ricompresi nella Classe 4.2 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto

4. Nel patrimonio edilizio presente nel territorio comunali sono ricompresi gli edifici diruti indicati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente con la lettera R e disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.<sup>29</sup>

4.5. Sulla base delle classi di valore sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie di intervento definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo 2, Parte 2<sup>30</sup> delle presenti norme e nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai seguenti articoli. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5.6. Non sono classificati dal P.O.:

- a) i manufatti e le consistenze edilizie interrate;
- b) gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo. **Comunque gli edifici e manufatti legittimamente in essere ma non rappresentati, si considerano ricadenti in questa specifica di cui all'articolo 16;**
- c) i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati, gazebo, etc.).<sup>31</sup>

7. Si specifica che la rappresentazione di un immobile in una scheda non è condizione sufficiente per attestarne la conformità, la quale non prescinde dalla verifica della legittimità urbanistica ai sensi dell'art. 9bis del dpr380/2001 e dell'art. 133 della LR 65/2014.<sup>32</sup>

6.8. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun morfotipo di cui al Titolo 1, Parte 4, **al territorio rurale di cui alla Parte 5 e alla tutela del paesaggio, dell'ambiente e della qualità degli insediamenti di cui alla Parte 6 delle presenti Norme.**<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>30</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>31</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>32</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>33</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

~~7~~ ~~9~~. Con riferimento alla classificazione operata dal presente strumento resta comunque ferma la facoltà per il Comune di procedere, anche su motivata segnalazione/richiesta di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, ai sensi dell'art. ~~2~~ ~~3~~<sup>34</sup> c. 4 delle presenti norme.

~~8~~ ~~10~~<sup>35</sup> Al fine di promuovere il risparmio energetico, sono incentivati gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, in coerenza ai disposti della L.R. 11/2011, alla disciplina del presente titolo, e con le limitazioni contenute al Titolo 1 della Parte 4, della Parte 5 e della Parte 6, prevedendo la riduzione degli oneri di cui al seguente comma.

~~9~~ ~~11~~<sup>36</sup> Ai sensi della L.R. 65/2104, al fine di agevolare gli interventi di decarbonizzazione e di efficientamento energetico, il contributo di cui all'articolo 183 della suddetta legge è ridotto in misura non inferiore al 50% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, fatto salvo la facoltà del comune di Borgo San Lorenzo di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

**Art. 10. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, edifici pubblici con più di 70 anni e edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico – architettonico**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, che costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici (comprensivi quindi degli edifici pubblici la cui esecuzione risalgono ad oltre settanta anni).
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni, di cui al presente articolo le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche ai prospetti;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa - RC1.
3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - a) l'impianto morfotipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - b) la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - c) i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - d) la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

---

<sup>34</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>35</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>36</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

4. Negli edifici e complessi edilizi di classe 1 non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
5. Negli edifici e complessi edilizi di classe 1 **non** sono consentiti interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010, **previo parere della Soprintendenza ove l'edificio risulti vincolato dalla parte II del Codice e in presenza di edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014 e comma 10 del presente articolo.**<sup>37</sup>
6. Il frazionamento in più unità immobiliari non deve comportare separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né porsi in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
7. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti **con le prescrizioni previste dall'art.7**<sup>38</sup>. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio.
9. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo 1, Parte 4, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Morfortipi, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
10. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, dei colori e delle tecniche costruttive, **previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014**<sup>39</sup>. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

---

<sup>37</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>38</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>39</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

11. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al **successive** **precedente** comma 10.
12. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - a) non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - b) non possono essere realizzati frazionamenti nei resedi attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - c) gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - d) per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale;
  - e) **non possono essere realizzate le piscine di cui all'art. 85, con la esclusione delle destinazioni turistico ricettiva e agricola - agriturismo.**<sup>40</sup>
13. **Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.**<sup>41</sup>

#### **Art. 11. Edifici ricompresi nella Classe 2 e Classe 2\* - Edifici o complessi edilizi di valore storico – architettonico**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi edificati anteriormente **agli anni cinquanta del secolo scorso** **all'anno 1954**<sup>42</sup>, riconosciuti nel P.S.I.M. quale invariante strutturale del territorio comunale e pertanto dal P.O. di valore storico – architettonico.
2. E' attribuita la Classe 2\* agli edifici o complessi edilizi riconosciuti di valore storico – architettonico, testimoniali dell'identità urbana **fondativa**<sup>43</sup> del territorio borghigiano.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 e 2\* sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

---

<sup>40</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>41</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>42</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>43</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa - RC1;
  - d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RR1;
  - e) addizioni volumetriche – AV (ad esclusione degli edifici ricompresi nella classe 2\*);<sup>44</sup>
  - f) interventi pertinenziali – IP;
  - g) nuova edificazione - NE, ad esclusione degli edifici ricompresi nella classe 2\*.<sup>45</sup>
4. Le soluzioni progettuali devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, dei colori e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e un corretto inserimento dell'intervento nel contesto, anche per favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti energetiche rinnovabili sugli edifici o complessi edilizi di classe 2<sup>46</sup>.
5. Sugli edifici di Classe 2 è altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile (S.U.) con le modalità stabilite nel Regolamento edilizio, a condizione che:
- a) il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml. 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml. 3,50;
  - b) l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
  - c) sia certificata la tolleranza delle strutture portanti esistenti rispetto ai nuovi carichi statici.<sup>47</sup>
6. Sugli edifici di Classe 2, con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita, solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico, la realizzazione di balconi o terrazze, qualora non esistenti, ivi comprese quelle a tasca. La realizzazione di terrazze a tasca sarà ammessa con esclusione degli edifici ricadenti nei morfotipi TS1 e TS2 e nei nuclei storici. La realizzazione di balconi o terrazze è limitata ad una per unità immobiliare, con superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m. di cui al Codice Civile e al D.M.1444/68, profondità massima di 1,50 m.<sup>48</sup>

<sup>44</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>45</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>46</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>47</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>48</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

7. Negli edifici e complessi edilizi di classe 2\* non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. Negli edifici e complessi edilizi di classe 2 e di classe 2\* non sono consentiti interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010, , **previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014 e al comma 13 del presente articolo.**<sup>49</sup>
9. Sugli edifici di Classe 2 è altresì, ammessa, *una tantum*, l'installazione di infissi per tamponamento di logge e porticati esistenti sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico, a condizione che l'intervento risulti sia ascrivibile alla normativa sul risparmio energetico e sia realizzate con le caratteristiche delle serre solari di cui all'~~Allegato II voce 16~~ **art. 57**<sup>50</sup> del D.P.G.R. 39/R/2018 e compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e purchè siano rispettate le vigenti norme igienico-sanitarie.
10. Sugli edifici di Classe 2 fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie **edificata (S.E.)**<sup>51</sup> per ciascuna unità immobiliare, è consentito il frazionamento in più unità, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
  - a) del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - b) delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
11. Sugli edifici di Classe 2 è ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati. I volumi tecnici interrati **di altezza inferiore a 2,40 m. I volumi tecnici interrati**<sup>52</sup> delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli morfotipi o ambiti territoriali.
12. Sugli edifici di Classe 2 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico realizzabile **in alternativa** mediante:

---

<sup>49</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>50</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>51</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>52</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) interventi pertinenziali, come definiti all'art. 10 7 delle presenti norme, ad eccezione del morfotipo TS1, TS2, TR3 e dei Nuclei storici ove il limite è comunque fissato in 10 mq di S.E. e dei Morfotipi TS.1 30 mc di VTot di cui all'art.22 del DPGR 39/R/2018 per i quali vale quanto indicato, rispettivamente, dagli artt. 50, 42 e 34, 35 e 49 delle presenti norme. Nel territorio rurale sono consentiti nella misura massima di 60 mc di VTot.
- b) addizioni volumetriche, come definite dall'art. 10 6 delle presenti norme, finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Nelle aree di cui all'art. 52 sono ammesse con le limitazioni di cui allo stesso articolo. Tale incremento non è ammesso per gli edifici ricadenti all'interno dei Morfotipi storici TS.1, TS.2 e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 34 e 50 49. Le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
- l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
  - l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum;
  - non potrà essere realizzato se ricorre la casistica di cui all'art. 4, c. 4.<sup>53</sup>

13. Sugli edifici di Classe 2\* è consentito un incremento volumetrico realizzabile mediante interventi pertinenziali realizzabili solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico, come definiti dall'art. 7 delle presenti norme, ad eccezione del morfotipo TS1, TS2 e dei nuclei storici ove il limite è fissato in 30 mc di V tot art. 22 del DPGR 39/R/2018, per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 34, 35 e 49 delle presenti norme. Nel territorio rurale sono consentiti nella misura massima di 60 mc di VTot.<sup>54</sup>

13. 14. Sugli edifici di Classe 2 e Classe 2\* è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto urbano di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014.<sup>55</sup>

14. 15. Per gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 e di Classe 2\* la realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi è attuata con criteri e tecniche costruttive

---

<sup>53</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>54</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>55</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.<sup>56</sup>

15. 16. Gli interventi di cui ai commi precedenti devono riguardare l'intero complesso edilizio nell'ambito del morfotipo TR.4 di cui all'art. 37 delle presenti norme, **mediante progetto unitario che potrà essere eseguito per stralci.**<sup>57</sup>

17. **Gli edifici o complessi edilizi che per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, manifestassero un crollo di consistente entità, afferente ad una porzione dell'involucro edilizio maggiore al 50% della sua consistenza originaria, sono soggetti alle prescrizioni per gli edifici diruti di cui all'art. 15 delle presenti norme, anche se classificati in classe 2 o 2\*.**<sup>58</sup>

18. **Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.**<sup>59</sup>

19. **Sugli edifici di Classe 2\* non sono consentite:**

a) **addizioni volumetriche di cui all'art. 6;**

b) **piscine di cui all'art. 85.**<sup>60</sup>

#### **Art. 12. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva agli anni cinquanta del secolo scorso, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici di Classe 3 comprendono anche gli annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Sugli edifici di Classe 3 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa – RC1 e RC2;
  - d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RR1 e RR2;

---

<sup>56</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>57</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>58</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>59</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>60</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- e) addizione volumetrica – AV;
  - f) interventi pertinenziali – IP;
  - g) nuova edificazione - NE.<sup>61</sup>
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico nei limiti massimi del 20% del volume legittimo demolito con il mantenimento dell'edificio nell'area di sedime ad eccezione di comprovate problematiche di carattere geologico. Nelle aree urbane l'intervento dovrà essere finalizzato<sup>62</sup> al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del morfotipo di riferimento.
  5. Gli interventi di addizione volumetrica non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS1, TS2 e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 34 e 50 delle presenti norme. Gli interventi di addizione volumetrica non potranno essere realizzati se non ricorre la casistica di cui all'art. 4, c. 4.<sup>63</sup>
  6. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentiti gli interventi pertinenziali nella misura massima del 20% del volume esistente, ad esclusione e comunque tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
    - a) del territorio rurale ove il limite è fissato a 20 mq di S.E. 60 mc di V Tot;
    - b) dei Morfotipi TS.1, TS.2 e TR.3 e dei nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di S.E. 30 mc di V Tot per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 34, 35 e 50 49<sup>64</sup> delle presenti norme.
  7. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi ed il territorio rurale.<sup>65</sup>
  8. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.
  9. Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 lettere d), e) e f) devono riguardare l'intero complesso edilizio nell'ambito del morfotipo TR.4 di cui all'art. 46 delle presenti norme, mediante progetto unitario da eseguirsi anche a stralci.<sup>66</sup>

<sup>61</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>62</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>63</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>64</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>65</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>66</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

10. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento e dalla relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014.<sup>67</sup>
11. Gli edifici o complessi edilizi che per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, manifestassero un crollo di consistente entità, afferente ad una porzione dell'involucro edilizio maggiore al 50% della sua consistenza originaria, sono soggetti alle prescrizioni per gli edifici diruti di cui all'art. 15 delle presenti norme, anche se classificati in classe 3.<sup>68</sup>
12. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.<sup>69</sup>

**Art. 13. Edifici ricompresi nella Classe 4.1 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto**

1. E' attribuita la Classe 4.1 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici di Classe 4.1 comprendono anche gli annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Sugli edifici di Classe 4.1 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa – RC1, RC2 e RC3;
  - d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RR1 e RR2;
  - e) addizione volumetrica – AV;
  - f) interventi pertinenziali – IP;
  - g) nuova edificazione - NE.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>68</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>69</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>70</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4.1 sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico nei limiti **massimi** del 20% del volume legittimo demolito **con il mantenimento dell'edificio nell'area di sedime ad eccezione di comprovate problematiche di carattere geologico. Nelle aree urbane l'intervento dovrà essere** finalizzato<sup>71</sup> al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del morfotipo di riferimento.
5. Gli interventi di addizione volumetrica non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS.1, **TS.2** e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 34, **35** e **50 49**<sup>72</sup> delle presenti norme.
6. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4.1 sono consentiti gli interventi pertinenziali nella misura **massima** del 20% del volume esistente, ad esclusione:
  - a) del territorio rurale ove il limite è fissato a 20 mq di S.E.;
  - b) dei Morfotipi TS.1 e dei nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di S.E. per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 34 e 50 delle presenti norme.
7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.
8. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4.1 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi.
9. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.
10. Gli interventi di cui al precedente comma **3 lettere d), e) e f)** devono riguardare l'intero complesso edilizio nell'ambito del morfotipo TR.4, **mediante progetto unitario da eseguirsi anche a stralci**.<sup>73</sup>
11. **Gli edifici o complessi edilizi che per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, manifestassero un crollo di consistente entità, afferente ad una porzione dell'involucro edilizio maggiore al 50% della sua consistenza originaria, sono soggetti alle prescrizioni per gli edifici diruti di cui all'art. 15 delle presenti norme, anche se classificati in classe 3.**<sup>74</sup>

<sup>71</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>72</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>73</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>74</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

12. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.<sup>75</sup>

#### Art. 14. Edifici ricompresi nella Classe 4.2 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto

1. E' attribuita la Classe 4.2 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, in genere di formazione successiva agli anni cinquanta del secolo scorso, incongrui sotto il profilo architettonico e/o morfologico e sostanzialmente detrattori rispetto ai caratteri del contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Per tali edifici il presente P.O. prescrive esclusivamente interventi volti alla mera conservazione del manufatto o alla sua ricostruzione o sostituzione.
2. Sugli edifici di Classe 4.2 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia conservativa – RC1, limitatamente alla modifica dei prospetti
  - c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RR2, con possibilità di contestuale incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al solo ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del morfotipo di riferimento con esclusione del contesto del morfotipo TS.1;
  - d) nuova edificazione – NE, limitatamente ai volumi tecnici interrati di cui all'art. 7, c. 5.<sup>76</sup>
3. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR2 di cui al comma 2 lett. c)<sup>77</sup> possono modificare la propria classe di valore secondo l'art. 3 c. 4 delle presenti norme.
4. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.<sup>78</sup>

#### Art. 15. Ricostruzione di edifici diruti – Classe R<sup>79</sup>

1. Gli edifici diruti sono individuati negli elaborati DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 con apposito segno grafico (lettera R) e nelle schede tematiche del patrimonio edilizio esistente QC.02 e QC.04.<sup>80</sup>

---

<sup>75</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>76</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>77</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>78</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>79</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>80</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

2. E' consentita la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, come definiti all'art. 4 delle presenti norme, purché siano rispettate le modalità di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
  - a) esistenza del perimetro murario, ancorché diruto;
  - b) produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario;
  - c) l'edificio da ricostruire sia accessibile da una viabilità carrabile esistente e quindi non richieda la realizzazione di nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità esistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere eventualmente rinaturalizzato dei luoghi.
3. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili *in loco* nonché da dati dimensionali direttamente desumibili da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. Il riscontro in sito di elementi fisici probanti la consistenza planimetrica può essere confermato anche da altra documentazione dalla quale sia inequivocabilmente desumibile la consistenza volumetrica e il profilo altimetrico. Non assumono valore di accertamento della consistenza planivolumetrica le prove testimoniali.
4. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del morfotipo in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale di cui al Titolo 1 della Parte 5 delle presenti norme.
6. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.
7. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.<sup>81</sup>
8. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR3 di cui al comma 2 possono modificare la propria classe di valore secondo l'art. 3 c. 4 delle presenti norme.<sup>82</sup>

#### **Art. 16. Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / non classificati**

1. Gli edifici e i manufatti ricadenti nel territorio urbanizzato privi di classificazione assumono le prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi di appartenenza di cui al Titolo 1 della Parte 4. Per tutti gli altri edifici, appartenenti al territorio rurale, valgono le disposizioni dei seguenti commi contenute in questo articolo.

<sup>81</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>82</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

2. Nel caso in cui l'edificio sia notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe di valore 1 di cui all'art. 10 delle presenti norme.
3. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente ~~agli anni cinquanta del secolo scorso~~ all'anno 1954 (riferimento volo aereo 1954)<sup>83</sup> sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe di valore 2 di cui all'art. 11 delle presenti norme. **Qualora gli edifici e i manufatti siano di tipo precario, o prefabbricato e/o costituiti da multimateriali si dovranno comunque ricomprendere nella classe 4.2 di cui all'art.14 delle presenti norme.**<sup>84</sup>
4. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente ~~agli anni cinquanta del secolo scorso~~ all'anno 1954 (riferimento volo aereo 1954)<sup>85</sup> sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe 3 di cui all'art. 12 delle presenti norme. **Qualora gli edifici e i manufatti siano di tipo precario, o prefabbricato e/o costituiti da multimateriali si dovranno comunque ricomprendere nella classe 4.2 di cui all'art.14 delle presenti norme.**<sup>86</sup>
5. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 69 e 70 delle presenti norme.

## PARTE 3 – FUNZIONI, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COLLETTIVO, MOBILITA'

### TITOLO 1 – FUNZIONI

#### Art. 17. Disposizioni generali

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo in forma indicativa e non esaustiva ma esemplificativa intendendo assimilabili a tali usi le attività complementari e accessorie strettamente connesse. La definizione delle funzioni di cui al presente articolo ha quindi rilevanza rispetto al computo dei prelievi del P.O., rispetto ai dimensionamenti del Piano strutturale e alla ammissibilità nei confronti dei diversi morfotipi o ambiti territoriali.
2. Si definisce destinazione d'uso in atto quella risultante dalla documentazione in possesso della Pubblica Amministrazione alla data di adozione del presente P.O., ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.

---

<sup>83</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>84</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>85</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>86</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

3. La destinazione d'uso di una Unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile della medesima unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso che supera il 50% della superficie edificata o edificabile complessiva dell'unità immobiliare.
4. Attività commerciali in grandi strutture di vendita non sono consentite su tutto il territorio comunale di Borgo San Lorenzo.
5. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. E' sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.
6. È comunque escluso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e il turistico - ricettivo, così come definite al successivo articolo, di cisterne e di vani tecnici nonché, anche qualora tali strutture siano riferibili ad immobili principali a destinazione residenziale o turistico/ricettiva, la trasformazione ed uso da locali accessori, tecnici e/o comunque non principali, a locali principali volti alla permanenza continuativa di persone.

#### **Art. 18.           Categorie funzionali e loro articolazioni**

1. Le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale sono disciplinate dalle relative previsioni di ambito di cui al Titolo 1 delle Parte 4 e dal Titolo 1 della Parte 5 delle presenti norme sulla base dell'articolazione operata dal comma 1 dell'art. 99 della L.R. 65/2014 come di seguito specificata:
  - d) "R" – residenza, comprensiva a titolo esemplificativo di:
    - I. Abitazioni singole permanenti e temporanee
    - II. Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni
    - III. Affittacamere professionali e non professionali
    - IV. Bed & Breakfast professionali e non professionali
    - V. Case ed appartamenti vacanza
    - VI. Case studio con destinazione prevalente residenziale
    - VII. Edilizia sociale non pubblica
    - VIII. Collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie.
  - e) "I" - Industriale e artigianale, comprensiva a titolo esemplificativo di:
    - I. Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici
    - II. Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto.
  - f) "C" - Commerciale all'ingrosso e depositi, comprensiva a titolo esemplificativo di:
    - I. Commercio all'ingrosso;
    - II. Magazzinaggio, spedizione e logistica;
    - III. Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
  - g) "CD" - Commerciale al dettaglio, comprensiva a titolo esemplificativo di:
    - I. Commercio in esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 300 mq
    - II. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili

III. Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio)

h) "T" Turistico – ricettivo, comprensivo a titolo esemplificativo di:

- I. Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa regionale sul turismo quali:
- alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, campeggi, e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - rifugi e bivacchi a servizio degli itinerari turistici ambientali.

i) "D" - Direzionale e servizi privati, comprensiva a titolo esemplificativo di:

I. "D.1 – Servizi privati

- sedi gestionali di aziende private
- fiere ed esposizioni merceologiche
- centri congressuali e di ricerca
- centri di formazione e simili
- parchi scientifici e/o tecnologici

II. "D.2" - Attività svolte in singole unità immobiliari:

- studi professionali
- agenzie varie
- attività di servizio alla persona e alla residenza
- attività ricreative private
- servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca, uffici di informazione turistica

III. "D.3" - Servizi privati di interesse pubblico:

- servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti
- sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive
- servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
- servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi
- sale convegni e mostre
- servizi di assistenza socio-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, cliniche veterinarie
- servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo.

j) "A" agricolo e funzioni connesse e complementari, comprensive a titolo esemplificativo di:

I. "A.1" Produzione agricola aziendale, comprendente:

- colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti)
- colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggi),
- selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
- allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile
- allevamenti zootecnici minori quali api, chioccioline e lombrichi
- allevamento di fauna selvatica
- pascolo

- acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
  - attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali
  - impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia
- II. "A.2" Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
- caccia, cattura di animali e servizi connessi
  - cinotecnica
  - pesca in acque dolci e servizi connessi
- III. "A.3" Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
- agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale)
  - attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola
  - attività integrative artigianali e mestieri tradizionali
  - attività integrative di servizio: allevamento per animali domestici a scopo commerciale e ospitalità degli animali da affezione (pensione).
2. Le destinazioni d'uso sul territorio comunale ammesse nel piano, in relazione alle strutture esistenti, in coerenza all'articolazione operata dall'art. 99 della L.R. 65/2014, riguardano inoltre:
- a) media struttura di vendita;
  - b) grande struttura di vendita.

#### **Art. 19. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione;
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificabile (S.E.), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3;
  - e) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
  - f) ogni altro intervento che preveda l'incremento del carico urbanistico.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, per le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 5,<sup>87</sup> 6 e 7, deve essere comunque verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute, anche per la porzione esistente dell'immobile.
3. Sugli edifici a destinazione residenziale, qualora gli interventi di cui agli artt. 6 (addizioni volumetriche) e 7 (interventi pertinenziali) determinassero contemporaneo aumento di unità

<sup>87</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- immobiliari,<sup>88</sup> dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo per le ipotesi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in relazione alla concreta situazione dei luoghi.
4. All'interno dei morfotipi **TS.1 e TS.2 e dei morfotipi** produttivi, TPS.1 e TPS.2, di cui al Titolo 1 Parte 4, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
  - incremento del numero di unità immobiliari;
  - ristrutturazione edilizia con realizzazione superficie edificabile (S.E.) aggiuntiva;
  - modifica della destinazione d'uso **anche nei casi di cambio d'uso inferiore al 50% della consistenza totale dell'unità immobiliare.**<sup>89</sup>
5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
- residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (S.E.), garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente **anche** a mutamento della destinazione d'uso e frazionamento. L'area di parcheggio può essere ricavata anche nel piano interrato, quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato. **Nei morfotipi TS.1 e TS.2 e nei nuclei storici di cui ai successivi artt. 34, 35 e 49, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, tale quantità potrà essere reperita anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'unità residenziale stessa. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 350. Ove l'area di parcheggio venga reperita fuori dall'area di pertinenza deve essere previsto un atto di pertinenzialità che leghi l'area a parcheggio con l'unità immobiliare interessata dall'intervento.**<sup>90</sup>
  - produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (S.E.);
  - commerciale e artigianale di vicinato (commerciale al dettaglio): 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 20;

---

<sup>88</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>89</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>90</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- d) commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (S.E.). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 20;
- e) attività direzionali e di servizio: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (S.E.). All'interno dei morfotipo storico TS.1 di cui all'art. 34 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
- f) attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (S.E.), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi e al commerciale ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo e delle eventuali prescrizioni del vigente Regolamento edilizio.
7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni ~~25~~ <sup>20</sup><sup>91</sup> mq di superficie di parcheggio comprensiva degli spazi di manovra.
8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
9. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
10. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
- a) esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- b) medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
- c) grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
11. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.
12. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:

---

<sup>91</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
  - b) per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree ID, P e RIQ di cui agli artt. 106, 107 e 108 88, 89 e 90.<sup>92</sup> In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione dell'Intervento diretto convenzionato, del Piano attuativo o del Progetto unitario convenzionato.
13. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
14. Nel morfotipo storico TS.1 e TS.2 del capoluogo e nei nuclei storici, per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta stanziale essendone comunque ammessa la monetizzazione. Nei tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente produttivi nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso di cambio di destinazione e frazionamento con nuova unità immobiliare con destinazione d'uso di esercizio commerciale di vicinato o artigianale di cui all'art. 18, c. 1, lett. b), punto I.11, d'uso gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 350 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale. Ove l'area di parcheggio venga reperita fuori dall'area di pertinenza dovrà essere previsto un atto di pertinenzialità che leghi l'area a parcheggio con l'unità immobiliare interessata dall'intervento<sup>93</sup>

#### **Art. 20. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione;
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - d) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
  - e) qualunque intervento che comporti aumento del carico urbanistico.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - a) mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
  - b) ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

---

<sup>92</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>93</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - a) i pubblici esercizi;
  - b) le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 19 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - a) delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato – commercio al dettaglio, medie strutture, grandi strutture di vendita);
  - b) della superficie di vendita (Sv).
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 20<sup>94</sup> mq di superficie di parcheggio comprensiva degli spazi di manovra.
6. Non si richiedono parcheggi per la sosta di relazione nel cambio di destinazione d'uso verso il commerciale al dettaglio, in coerenza all'art. 9, c. 2 del DPGR 23/R/2020 nel TS.1, TS.2 e nei nuclei storici<sup>95</sup>

## TITOLO 2 – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COLLETTIVO

### Art. 21. Disposizioni generali

1. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse collettivo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree di cui al comma 1, genericamente denominate aree per standard, e differenziate tra esistenti e di progetto, e tra la scala sovracomunale e quella comunale, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f su base C.T.R. in scala 1:2.000 e DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Le aree per standard sono articolate nelle seguenti tipologie:
  - a) AS - aree per attrezzature scolastiche comprensive di:
    - AS0 - scuole per l'infanzia: asilo nido
    - AS1 - scuole per l'infanzia: materna
    - AS2 - scuola primaria
    - AS3 - scuola secondaria di primo grado

---

<sup>94</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>95</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- AS4 - scuola secondaria di secondo grado
- b) AC - aree per attrezzature di interesse collettivo comprensive di:
  - AC1 - servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette
  - AC2 - servizi culturali, ricreativi e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
  - AC3 - servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari
  - AC4 - servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
  - AC5 - impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
  - AC6 - servizi amministrativi e assimilati quali: servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari
  - AC7 - servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci
  - AC8 - servizi cimiteriali
  - AC9 - edilizia residenziale pubblica
  - AC10 - strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
- c) Aree a parcheggio pubblico
- d) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport comprensive di:
  - Verde pubblico attrezzato
  - VS - Verde sportivo: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
  - Vo - Orti urbani
  - Vsc - Area sgambatura cani
- 4. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico.
- 5. Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all'interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie senza che ciò comporti variante al P.O., ferma comunque la sussistenza ai requisiti di legge.
- 6. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - a) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - b) dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - c) delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

7. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo 1, Parte 2, nella misura necessaria a garantire:
  - a) la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - b) il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
8. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente pubblico proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
9. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico:
  - a) il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari;
  - b) sono consentiti interventi privati compatibili – previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario - con la destinazione pubblicistica (chioschi; edicole; esercizi di vicinato; attrezzature per il gioco ed il tempo libero, etc.);
  - c) sono consentiti nel sottosuolo - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione Piano attuativo o Progetto unitario - interventi da parte del soggetto privato avente titolo quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per servizi, fermo restando il rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
10. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 9, gli interventi di cui alle lett. b) e c) possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica.
11. Nelle fattispecie di cui al precedente comma **8** **9**<sup>96</sup>, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale da stipulare prima dell'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, con la quale sono disciplinati:
  - a) le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - b) il regime giuridico del suolo e le modalità di gestione, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
12. I progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo 1, Parte 4 delle presenti norme. Inoltre, in presenza di spazi pubblici è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 37.
13. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea

---

<sup>96</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- dall'Amm./ne Comunale – previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
14. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali, come meglio specificato nel presente Titolo.
  15. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per standard di nuova previsione possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
    - a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
    - b) realizzazione di consistenze edilizie e impianti sportivi; installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
    - c) depositi di merci e materiali a cielo libero;
    - d) realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
    - e) opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
  16. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O. ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plusvalore derivante dalle opere realizzate a cura e spese del soggetto privato interessato.

#### **Art. 22. Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni**

1. Nelle schede di cui all'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione sono quantificate le dotazioni minime di standard comunque dovute, la cui definizione qualitativa è affidata al Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.
2. Ai fini del dimensionamento residenziale del P.O., la dotazione minima per standard (spazi riservati alle attrezzature scolastiche, alle attività collettive, al verde e ai parcheggi pubblici) si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab, salva diversa previsione contenuta nell'elaborato di cui al precedente comma e conformemente a quanto previsto nel P.S.I.M., secondo la seguente ripartizione:
  - a) mq 4,50/ab. aree per attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
  - b) mq 2,50/ab. aree per attrezzature di interesse collettivo;
  - c) mq 12,00/ab. aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - d) mq 5,00/ab. aree a parcheggio pubblico.A tal fine il rapporto S.E. residenziale/abitante è pari a 34 mq/ab.
3. Ove non indicate dalle presenti norme, la dotazione di aree da destinare a standard, richieste per gli interventi, a destinazione residenziale, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o che comportino un aumento del carico urbanistico non dovranno essere inferiori alle quantità definite al comma 2.
4. Ai sensi del D.M. 1444/68, per i nuovi insediamenti a destinazione commerciale, direzionale, la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a:

- a) 80 mq/100 mq di S.E. di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
  - b) nelle Zone Omogenee "A" e "B" tali dotazioni di standard possono essere ridotte del 50% e come meglio dettagliato nella tabella di cui al seguente comma 7.
5. Ai nuovi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva si applicano le dotazioni minime di cui al precedente comma 4.
  6. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore a 15 mq/100 mq S.E. (compresi commerciale all'ingrosso e depositi commerciali).
  7. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile indicata nella tabella di cui al presente comma, nei seguenti casi:
    - a) interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva tramite demolizione e ricostruzione;
    - b) altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico qualora l'acquisizione di aree a standard non risulti possibile, per mezzo di idonea dimostrazione, o qualora non sia ritenuta dall'Amministrazione rispondente agli interessi dell'Ente per estensione, conformazione o localizzazione, con specifico atto motivato proposto dal competente servizio Patrimonio, su proposizione del soggetto richiedente.

Morfotipi territorio urbanizzato	Monetizzazione
TS.1	100%
TS.2	100%
TR.3	50%
TR.4	50%
TR.5	50%
TR.6	50%
TR.7	Non ammessa
TPS.1	30%
TPS.2	Non ammessa
TPS.3	Non ammessa

8. Ai fini del calcolo economico inerente la monetizzazione, il soggetto proponente dovrà presentare un computo di autoliquidazione sulla base del "Regolamento per la monetizzazione", richiamato all'art. 3, c. 2. Diversamente, qualora non ancora approvato uno specifico regolamento da parte dell'Ente stesso, il soggetto proponente, dovrà fornire una perizia di autoliquidazione della monetizzazione, a firma di un tecnico abilitato, da valutarsi ad opera del competente Ufficio tecnico comunale, la quale tenga in considerazione i costi vigenti, in relazione anche ai prezziari regionali e nazionali in materia, e facendo riferimento a tutti i costi afferenti l'oggetto della monetizzazione stessa (a titolo indicativo e non esaustivo: costo verde pubblico, costi tecnici, costo parcheggio, costo

~~esproprio, ecc.)~~ **attenersi a quanto previsto nel regolamento comunale per la monetizzazione di cui alla D.C.C. n. 24 del 30.07.2018.**<sup>97</sup>

9- La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo **secondo le disposizioni del regolamento comunale richiamato al precedente comma** ~~allegando apposita relazione contenente:~~

a) ~~la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione alle dotazioni minime;~~

b) ~~la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi;~~

c) ~~l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario.~~<sup>98</sup>

### Art. 23. AS - Aree per attrezzature scolastiche

1. Le aree per attrezzature scolastiche sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f su base C.T.R. in scala 1:2.000 e DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di scuole e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda il P.O. prescrive di:
  - a) garantire l'accessibilità e la sosta a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili;
  - b) prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area, sia ciclabili che pedonali;
  - c) connettere<sup>99</sup> tali aree con la rete dei trasporti pubblici;
  - d) adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici esistenti, privilegiando, laddove tecnicamente possibile, l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale;
  - e) garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. **92 26**<sup>100</sup> delle presenti norme, dotando altresì gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, 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;
  - f) aprire l'utilizzo dei plessi scolastici ad altri utenti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata soprattutto per quanto riguarda palestre e impianti sportivi annessi).

---

<sup>97</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>98</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>99</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

<sup>100</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

3. Per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'implementazione di attività ad essi complementari sono sempre ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.
4. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area scolastica individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.
5. I posti auto da realizzare all'interno delle aree scolastiche, anche in ragione della tipologia e classificazione delle medesime, sono dimensionati secondo le disposizioni di legge.
6. Devono essere altresì previsti, all'interno del resede delle strutture scolastiche, i seguenti spazi per la sosta delle biciclette:<sup>101</sup>
  - a) AS0 - scuole per l'infanzia asilo nido: area minima di 10 mq;
  - b) AS1 - scuole per l'infanzia materna: area minima di 10 mq;
  - c) AS2 - scuola primaria: area minima di 10 mq;
  - d) AS3 - scuola secondaria di primo grado: area minima di 10 mq;
  - e) AS4 - scuola secondaria di secondo grado: almeno 1 mq ogni 10 studenti.

#### **Art. 24. AC - Attrezzature di interesse collettivo**

1. Le attrezzature di interesse collettivo sono aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati, destinati ad attività di pubblico interesse come meglio specificate all'art. 21, c. 3, lett. b).
2. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f su base C.T.R. in scala 1:2.000 e DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Le aree per servizi di interesse collettivo sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree, oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ricompresi tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa, quali a titolo esemplificativo: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi interni, locali tecnici, etc.
5. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.
6. Con le medesime modalità sarà possibile effettuare sulle aree ed edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ovvero nuova costruzione che si rendano necessari in base a motivate esigenze di interesse pubblico, qualora le condizioni ed il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, purchè sia garantita una facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile, e la prossimità alle fermate del trasporto pubblico.

---

<sup>101</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

7. Al fine di implementare i servizi offerti è consentito l'inserimento di attività commerciali di somministrazione all'interno delle attrezzature AC2 fino al limite del 25% della S.E. esistente e per una superficie, comunque, non superiore a 250 mq
8. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione di edifici di interesse collettivo non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.
9. Nei seguenti commi sono disciplinate specifiche tipologie di attrezzature di interesse collettivo richiamate al comma 1.
10. Servizi religiosi – AC4:
  - a) sono sempre ammessi interventi di adeguamento dei servizi esistenti, comprese addizioni volumetriche per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti;
  - b) gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.
11. Servizi sociali e assistenziali – AC1:
  - a) le aree per le Residenze Sanitarie Assistenziali (R.S.A.) rivolte ad anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio, comprendono, oltre agli spazi tutelari ed alberghieri, gli spazi per attività mediche, infermieristiche e riabilitative a queste complementari;
  - b) sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività medico/riabilitative, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura del 20% e comunque nella misura massima di 200 mq di S.E.. Detto ampliamento è condizionato dall'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti e consentirà un'altezza massima adeguata al contesto edilizio circostante.
  - c) gli interventi di ampliamento di cui alla precedente lettera, o di nuova edificazione, non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto al lotto fondiario del quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.
12. Impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue – AC5:
  - a) il piano riconosce le aree destinate alla raccolta e allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione;
  - b) a tale scopo potranno essere trasformate aree già destinate ad attrezzature collettive in ordine ad un progetto di opera pubblica;
  - c) dette aree dovranno essere opportunamente schermate alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali.
13. Servizi cimiteriali – AC8:
  - a) all'interno delle aree cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato ai soggetti preposti;

- b) attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni legislative. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui alla successiva lettera;
- c) all'interno della fascia di rispetto sono ammessi, gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D.1265/1934 (Testo unico Leggi sanitarie);
- d) per quanto non specificamente disposto dal presente comma si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria;
- e) all'interno del territorio rurale, o all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale nel territorio urbanizzato, nel rispetto di eventuali limiti, prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità competenti, è consentito realizzare un'area cimiteriale per animali d'affezione purché proporzionata al contesto territoriale di riferimento. Le caratteristiche del sito prescelto, la modesta estensione dell'area interessata e le modalità dell'intervento, da attuarsi con tecniche e materiali facilmente reversibili, devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, con minime alterazioni morfologiche del terreno e dell'assetto vegetazionale, contenendo al massimo l'impatto visivo e perseguendo il decoro proprio dei luoghi di sepoltura. La realizzazione dell'intervento sarà subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area e alla stipula di apposita convenzione che ne identifichi gli obblighi temporali delle opere previste, nel rispetto di quanto sopra e le modalità di gestione delle inumazioni in conformità alle norme sanitarie, desumibile da apposito parere dell'azienda sanitaria U.F. veterinaria. Sono sempre fatte salve le verifiche geologiche relative alla classe di fattibilità dell'area e i vincoli di tutela sovraordinati.

#### **Art. 25. P – Aree a parcheggio pubblico**

- 1. Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o realizzate anche lungo strada.
- 2. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000.
- 3. Nelle aree di cui al precedente comma si possono prevedere parcheggi esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman o misti.
- 4. All'interno delle aree a parcheggio devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.
- 5. Lo stallo per parcheggi a pettine e a lisca non può avere dimensioni inferiori a 5,00 x 2,50 mt; per i parcheggi in linea le dimensioni non possono essere inferiori a 5,00 x 2,00 mt.
- 6. Gli accessi e percorsi veicolari interni devono essere distinti da accessi e percorsi pedonali e ciclabili.
- 7. Le aree di cui al presente articolo devono inoltre prevedere la presenza di:
  - a) colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno;
  - b) un sistema di regimazione delle acque piovane.
- 8. E' consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiori ed edicole di giornali, con una superficie coperta non superiore ai limiti stabiliti dai relativi piani di settore.

9. Per i parcheggi di superficie maggiore di 150 mq devono essere previste zone d'ombra, individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.
10. Le aree individuate dal presente P.O. come aree a parcheggio pubblico esistente possono essere trasformate in area camper service di progetto. A tal fine l'area potrà essere dotata di impianto di adduzione e smaltimento igienico sanitario, colonnine di ricarica elettrica a pagamento anche ad uso automatizzato. Trattandosi di aree di sosta veicolare dovranno avere le caratteristiche dei parcheggi di cui all'art. 19, gli stalli dovranno essere in un numero massimo di 30 unità. Il Comune gestirà direttamente l'area, ovvero previa convenzione con soggetto privato.

**Art. 26. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono comprensive di:
  - a) Verde pubblico attrezzato
  - b) VS - Verde sportivo: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
  - c) Vo - Orti urbani
  - d) Vsc - Area sgambatura cani
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f su base C.T.R. in scala 1:2.000 e DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Le aree a verde pubblico attrezzato possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Inoltre possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di servizio, aree per cani. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
4. All'interno delle aree di cui al precedente comma:
  - a) è possibile realizzare chioschi e per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - b) i chioschi devono avere dimensione coerente alla specifica disciplina di settore. La realizzazione/gestione dei chioschi su area pubblica segue le disposizioni attuative di competenza dell'ufficio LLPP in applicazione di specifici regolamenti che stabiliscono modalità attuative, durata e costi tariffari in base alle dimensioni del suolo occupato. La loro realizzazione è inoltre soggetta all'acquisizione preventiva di un qualsivoglia titolo edilizio, se dovuta al momento dell'istanza.
5. Le aree destinate a verde sportivo possono essere costituite da: impianti di varia natura coperti e scoperti, aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili.
6. In relazione alle aree di cui al precedente comma:

- a) è possibile coprire i campi sportivi esistenti con installazioni stagionali, aventi funzioni di supporto all'attività esistente e collegati a volumi già presenti nell'area sportiva. Il collegamento e la struttura leggera dovranno garantire l'integrazione paesaggistica nel rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità podereale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate etc.), senza interferire con visuali panoramiche e con elementi del sistema insediativo storico;
  - b) ove non già presenti manufatti o spazi utilizzabili, all'interno delle aree destinate ad impianti sportivi, è ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari di servizio da concordarsi con l'Amministrazione comunale, rispetto al perseguimento degli specifici interessi pubblici. La scelta localizzativa e le caratteristiche di tali strutture deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento;
  - c) è altresì ammessa la realizzazione di strutture edilizie di servizio quali spogliatoi, servizi, depositi, locali accessori, fino ad un rapporto di copertura massimo del 20% della superficie dell'area di pertinenza.
7. Le aree destinate a orti sociali e urbani sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Queste sono<sup>102</sup> destinate all'attività di coltivazione degli orti sociali, ricompresi nelle aree a verde pubblico, a verde urbano o connettivo.
8. Le aree di cui al precedente comma dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria, al fine di poter evidenziare l'armonia delle soluzioni adottate, soprattutto in riferimento ai sistemi per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque piovane, secondo le seguenti specificazioni:
- a) la superficie minima di ciascun orto dovrà essere di 50 mq La suddivisione tra i diversi lotti è ammessa attraverso l'utilizzo di apparati vegetazionali bassi;
  - b) potranno essere realizzati manufatti in legno di uso accessorio, di dimensioni da valutare nell'ambito del progetto unitario; i progetti dovranno comunque tendere ad evitare la proliferazione degli annessi riunendoli in opportune collocazioni. Potrà essere realizzato n.1 manufatto in legno ad uso accessorio, di dimensioni da valutare nell'ambito del progetto unitario, per un uso condiviso, da collocare in un'area opportuna secondo indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
  - c) l'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti a carattere sociale anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, previa stipula di apposite convenzioni.
9. Le aree verde sgambatura cani sono individuate all'interno di aree verdi pubbliche. In tali aree non vige, salvo casi specifici, l'obbligo di guinzaglio/museruola e l'accesso/utilizzo è subordinato al rispetto di specifiche norme comportamentali. Dette aree sono opportunamente segnalate, recintate e dotate di un solo ingresso, così da consentire agli accompagnatori un idoneo controllo della mobilità dei cani in esse introdotti.

---

<sup>102</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

10. La gestione delle aree di cui al precedente comma può essere concessa, previa stipula di apposita convenzione ad enti e/o associazioni regolarmente costituiti ed aventi nelle proprie finalità la tutela degli animali, che ne facciano richiesta all'Ente. Presso le aree di sgambamento deve essere affisso un avviso, chiaro e ben visibile, recante le condizioni generali di responsabilità che si intendono notificate a chiunque acceda all'area. Sono vietati utilizzi dell'area diversi dallo sgambamento cani, eccetto la realizzazione di iniziative ludico – educative a favore dei cani stessi, e la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere.

11. I giardini e i parchi pubblici possono essere beni culturali qualora siano oggetto di un provvedimento espresso di tutela o siano tutelati *ope legis*. In tal caso qualsiasi intervento resta sottoposto all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004;<sup>103</sup>

### TITOLO 3 – MOBILITA'

#### Art. 27. Aree per sedi stradali esistenti

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000., sono individuate a titolo ricognitivo indicativo e non esaustivo:
  - a) le sedi stradali esistenti;
  - b) linea ferroviaria e strutture di corredo quali le stazioni esistenti;e con apposito segno grafico di mero valore indicativo:
  - a) i principali percorsi pedonali esistenti;
  - b) la ciclovia esistente.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - a) parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - b) spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - c) piste ciclabili di cui all'art. 38
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale ed idoneo titolo di disponibilità di tali aree:

---

<sup>103</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

- a) chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti, da dimensionarsi in coerenza alla specifica normativa di settore;
  - b) impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - c) ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza, inoltre, per quanto possibile, devono essere marcati dalla presenza di specie arboree e arbustive che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali, mediante alberature a foglia caduca in particolare in ambito urbano.
6. Gli interventi di esecuzione, manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e relativi sottoservizi sono riservati all'Amm.ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di tali interventi da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
7. Qualora la viabilità esistente non asfaltata ricadesse in aree a notevole pendenza con cagione della sicurezza stradale, comprovata da dimostrazione cartografica e fotografica dello stato dei luoghi da presentarsi da parte di tecnico di parte del soggetto richiedente con indicazione, tra l'altro, delle pendenze e dislivelli riscontrati, è ammessa la sistemazione del fondo stradale e delle opere di corredo con materiali diversi ma coerenti per colore e grana ai tratti esistenti e al contesto paesaggistico in cui si colloca, privilegiando metodologie di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 28. Viabilità di progetto e nodi di interscambio**

1. Negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000, sono individuati la viabilità di progetto ed il nodo di interscambio modale 98N072 di Borgo San Lorenzo, così come previsto nel P.U.M.S. della Città Metropolitana di Firenze:
  - a) modifiche di modesta entità ai tracciati riportati, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al piano e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree;
  - b) al momento in cui l'infrastruttura è ultimata i corridoi infrastrutturali decadono, ed entrano in vigore le fasce di rispetto in relazione alla tipologia di strada realizzata e con riferimento al Codice della Strada, senza che ciò costituisca variante al piano.
2. In queste aree l'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sarà disciplinato in apposita convenzione.
3. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei

- punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.
4. Qualunque nuova realizzazione di strade deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
  5. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.
  6. Il nodo di interscambio modale 98N072 di Borgo San Lorenzo, così come previsto nel PUMS della Città Metropolitana di Firenze, costituisce un elemento del sistema gerarchicamente strutturato di Centri di Mobilità che si configurano come Hub multimodali a supporto della concezione della Mobilità come servizio flessibile e pianificabile dagli utenti (MaaS).
  7. Negli Hub è prevista la presenza di attività e servizi finalizzati a far percepire i tempi di attesa legati all'interscambio come un'opportunità anziché come un costo.
  8. I nodi di interscambio possono anche assumere una struttura complessa, aggiungendo alla funzione di parcheggi scambiatori anche quella di punto di rottura fra le linee del trasporto pubblico, per consentire la concentrazione di carico dell'utenza del TPL.

**Art. 29. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, e definiscono il limite oltre il quale il P.O. non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del P.O..
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - a) la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - b) impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - c) nel territorio rurale: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.

4. Nel territorio rurale, all'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm.ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 30. Viabilità ciclabile esistente e di progetto**

1. Sono tracciati viabili dotati di segnaletica regolare e riservati al movimento ciclabile e pedonale, e possono essere costituiti da:
  - a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
  - b) strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
  - c) viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
  - d) attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico/privato trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
2. Le piste ciclabili e le ciclovie, esistenti e di progetto, hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, nonché con la fruizione capillare del paesaggio del territorio borghigiano, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa.
3. I tracciati individuati dal P.O. hanno carattere meramente indicativo: il percorso effettivo sarà definito in sede di progettazione dell'opera pubblica.
4. Le piste ciclabili e le ciclovie devono essere attrezzate e arredate in conformità alla loro destinazione d'uso. Per la loro realizzazione è prioritario il riuso di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
5. E' considerato un valore e un parametro per la scelta dei percorsi da adeguare o realizzare la presenza lungo i medesimi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

#### **Art. 31. Area ferroviaria in ambito urbano**

1. La rete ferroviaria esistente, da potenziare e di progetto, è individuata e classificata sulla base delle indicazioni del Piano regionale per la mobilità e per la logistica, approvato con DCR n. 63/2004 efficace fino all'approvazione del Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla LR 55/2011, del quadro aggiornato delle previsioni e dell'articolo 9 della Disciplina di piano del PIT.

2. Lungo le linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Eventuali deroghe al presente divieto, possono essere concesse esclusivamente dalla Rete Ferroviaria Italiana (RFI), quale ente competente per la verifica di salvaguardia, sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario ai sensi del D.P.R. 735/1980.

#### **Art. 32. IDC - Impianti per la distribuzione carburanti**

1. Sono le aree riservate all'installazione di impianti per la distribuzione dei carburanti e dei servizi connessi (sosta, ristoro, commercio) e sono individuate con apposito segno cartografico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, e fatti salvi i procedimenti indicati all'art. 134 delle presenti norme
3. L'ampliamento degli impianti esistenti è consentito compatibilmente con i seguenti criteri:
  - a) la superficie coperta da destinare alle attività complementari dell'impianto non potrà superare il 10% della superficie complessiva dell'impianto stesso;
  - b) gli edifici a servizio degli impianti di distribuzione di carburanti non potranno essere superiori ad un piano fuori terra e dovranno rispettare il limite massimo dell'altezza di ml. 4,00;
  - c) nelle aree di servizio che comprendono attività complementari di natura commerciale dovranno essere previsti, per ogni mq di superficie di calpestio di tali locali, mq 2 da destinare a parcheggio e sosta.
4. Nel caso di dismissione dell'impianto le azioni di smantellamento dovranno essere accompagnate da una specifica campagna di analisi che caratterizzi lo stato dei luoghi, da svolgersi in contraddittorio con l'A.R.P.A.T.. Sulla base dei risultati ottenuti, le successive procedure saranno attivate nel rispetto di quanto previsto dal Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

## **PARTE 4 – TERRITORIO URBANIZZATO**

### **TITOLO 1 – MORFOTIPI URBANI**

#### **Art. 33. Disposizioni generali**

1. Il P.O. assume come territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 ed in coerenza al P.S.I.M., i seguenti insediamenti:
  - Borgo San Lorenzo
  - Casaglia
  - Grezzano
  - Luco di Mugello
  - Panicaglia
  - Polcanto
  - Rabatta

- Ronta
  - Sagginale
  - Villa Martini
  - Razuolo.
2. Il P.O., all'interno territorio urbanizzato di cui al precedente comma e in coerenza con il P.S.I.M., riconosce, nelle tavole DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e e DIS02f in scala 1:2.000, i seguenti morfotipi urbani:
- a) TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto
  - b) TS.2 – Morfotipo storicizzato
  - c) TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - d) TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
  - e) TR.5 – Morfotipo puntiforme
  - f) TR.6 – Morfotipo a tipologie miste
  - g) TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine
  - h) TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
  - i) TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
  - j) TPS.3 – Insule specializzate
3. La gestione del patrimonio edilizio esistente è regolata dalle disposizioni di cui al Titolo 2, Parte 2 in combinato disposto con il presente titolo, sulla base dei morfotipi urbani, di cui al precedente comma, disciplinandoli in ordine a:
- a) descrizione;
  - b) obiettivi;
  - c) limiti di ammissibilità delle funzioni;
  - d) interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente;
  - e) interventi pertinenziali;
  - f) prescrizioni e/o indirizzi particolari.
4. Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato sono ammessi gli interventi indicati al Titolo 2 Parte 2 delle presenti norme sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dal presente P.O. con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi articoli di cui al presente titolo e **quelle di cui alla parte 6 delle presenti norme.**<sup>104</sup>
5. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale **e/o il frazionamento di preesistente unità abitativa di immobili già residenziali,** sono ammissibili **se l'unità interessata presenta una S.E. non inferiore a mq 60. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali, ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq 60 di S.E. per unità immobiliare. Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla Parte**

<sup>104</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

2 e alla Parte 4 delle presenti norme qualora assicurino per ciascuna unità immobiliare una superficie minima di mq 60 di S.E. come definita dall'art. 10 DPGR 39/R/2018, esclusi i locali che non presentino i requisiti igienico sanitari prescritti per le unità abitative con le dotazioni minime di legge e le prescrizioni del regolamento edilizio.<sup>105</sup>

#### Art. 34. TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto

1. Il morfotipo TS.1 è caratterizzato da tessuti compatti di matrice storica medioevale, organizzati prevalentemente in relazione alla morfologia orografica e alla fase di territorializzazione basso medievale in cui sono state realizzate le città murate a cura della Repubblica fiorentina. Il margine è sovente ben definito dalla cinta muraria e può essere in contatto o con il territorio rurale, o con aree cuscinetto a carattere rurale e/o con le aree di espansione successive. Le strutture edilizie sono edificate con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale. E' forte il rapporto diretto con la strada e la presenza di mixità funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. E' possibile riscontrare la presenza di edifici con funzioni specialistiche. Il tipo edilizio prevalente è abbastanza omogeneo con edifici pluripiano in linea di differenti altezze.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
  - b) evitare la saturazione delle corti e spazi interni con interventi di nuova edificazione;
  - c) evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali;
  - d) mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia continua per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico degli spazi interni con la creazione di una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclopedonali, ecc.);
  - e) progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) come occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) I.I, C, CD.III;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio;
  - d) R, circoscritto ai piani terra.<sup>106</sup>
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3;

<sup>105</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>106</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) addizione volumetrica – AV;
- c) nuova edificazione - NE.<sup>107</sup>

4. Sugli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.1 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto urbano di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014.<sup>108</sup>

5-6. Nel morfotipo TS1 gli interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente dell'edificio principale, in misura non superiore alla volumetria demolita e comunque non inferiore a quella prescritta dalla lettera b);
- b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 40 mq di S.E 30 mc di V tot di cui all'art. 22 del DPGR 39/R/2018<sup>109</sup>, esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
- c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
- d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

7. Nel morfotipo TS1 non è ammessa la realizzazione delle piscine, come normate all'art. 85 delle presenti norme, con la esclusione della destinazione turistico ricettiva.<sup>110</sup>

#### Art. 35. TS.2 – Morfotipo storicizzato

1. Il morfotipo TS.2 è caratterizzato da tessuti continui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie lineari, come percorsi fondativi di connessione generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati anche in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In alcuni casi si riscontano anche ambiti urbani storicizzati a tessuto misto e datazione eterogenea caratterizzati da una edificazione storica con tessuti eterogenei. Tale tessuto è collocato al centro delle espansioni

---

<sup>107</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>108</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>109</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>110</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- urbane più compatte, oppure rappresenta il centro stesso dell'insediamento innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Il margine urbano è rappresentato o dagli spazi tergalii verso il territorio rurale o dagli spazi tergalii rivolti verso i tessuti storici o contemporanei. Nei tessuti di matrice storicizzata la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato). Il tipo edilizio prevalente è rappresentato da edifici in linea pluripiano di modeste altezze (media-mente tre piani fuori terra).
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue gli obiettivi di cui al comma 6<sup>111</sup> del precedente articolo oltre ai seguenti obiettivi specifici:
    - a) progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati;
    - b) riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica valorizzando gli elementi costitutivi degli ambiti periurbani là dove identificati;
    - c) migliorare i fronti urbani (prospetti tergalii) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, là dove presente, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
    - d) progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico per la definizione di spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato.
  3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
    - a) I.I, C, CD.III;
    - b) A1, A2;
    - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio;
    - d) **R, circoscritto ai piani terra, nel caso di unità abitativa autonoma.**<sup>112</sup>
  4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
    - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3;
    - b) addizione volumetrica - AV.

**5. Sugli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.1 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto urbano di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della LR 65/2014.**<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>112</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>113</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

5.6. Nel morfotipo TS.2 gli interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale ( $V_{tot}$ ) esistente dell'edificio principale in misura non superiore alla volumetria demolita e comunque non inferiore a quella prescritta dalla lettera b);
- b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 40 mq di S.E., 30 mc di  $V_{tot}$  di cui all'art. 22 del DPGR 39/R/2018,<sup>114</sup> esclusivamente in assenza pertinenze già esistenti;
- c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
- d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

#### **Art. 36. TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

1. Il morfotipo TR.3 è caratterizzato da tessuti a densità variabile, propri delle espansioni dagli anni '50/'60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, con cortina edilizia discontinua ed edifici anche isolati su lotto e/o caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semi pubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Nel centro urbano principale sono a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine. Il margine è anche rappresentato da una strada o dalla ferrovia. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione il tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Sono presenti i servizi ai piani terra e gli edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente. Il tipo edilizio è caratterizzato da blocchi o da stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e volumetrie. Edifici isolati localizzati senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
  - b) rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;

---

<sup>114</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- c) dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
  - d) recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
  - e) ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
  - f) dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
    - a) I.I, C;
    - b) A1, A2;
    - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
  4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
    - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3;
    - b) addizione volumetrica - AV.
  5. Nel morfotipo TR.3 gli interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
    - a) ~~privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del recede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente;~~
    - b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di **40 mc di S.E. 30 mc di V Tot**,<sup>115</sup> esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
    - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
    - d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.
  6. Gli interventi di addizione volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

#### **Art. 37. TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata**

1. Il morfotipo TR.3<sup>4</sup><sup>116</sup> è caratterizzato da tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio

<sup>115</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>116</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Il tessuto si presenta con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini. Tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante.

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
  - b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - c) costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (con visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - d) realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
  - e) riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) I.I, C, CD.III;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.4 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3.

5. Gli interventi di addizione volumetrica con modifiche alla sagoma e gli interventi pertinenziali non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria<sup>117</sup>. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo e la redazione di un progetto unitario.

#### **Art. 38. TR.5 – Morfotipo puntiforme**

1. Il morfotipo TR.5 è caratterizzato da tessuti a bassa densità, localizzati ai margini degli insediamenti, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Hanno un rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città;
  - b) progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
  - c) utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
  - d) riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel tessuto, con la città e con il territorio aperto;
  - e) dotare il tessuto di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) I.I, C;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.5 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

---

<sup>117</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3.
5. Gli interventi di addizione volumetrica **e gli interventi pertinenziali**<sup>118</sup> con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

#### **Art. 39. TR.6 – Morfotipo a tipologie miste**

1. Il morfotipo TR. 6 è caratterizzato da tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali, che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata, ancorché spesso esito di interventi unitari pianificati. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. Tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
- a) definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
  - b) rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
  - c) dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
  - d) recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;

---

<sup>118</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- e) riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
  - f) prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
  - g) attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione;
  - h) dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
- a) I.I, C;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.6 sono ammesse tutte le categorie di intervento.

**Art. 40. TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine**

1. Il morfotipo TR. 7 è caratterizzato da tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio rurale. Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori, in assenza di margine urbano. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi. Il tipo edilizio prevalente è caratterizzato da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
- a) attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
  - b) bloccare i processi di dispersione insediativa, riprogettando il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - c) migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;

- d) progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
  - e) riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
  - f) dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all’art. 18:
    - a) I.I, C;
    - b) A1, A2;
    - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
  4. Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d’uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.
  5. Negli edifici non classificati presenti all’interno dei tessuti TR.7 sono escluse le seguenti categorie di intervento.
    - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1 e RR3;
    - b) addizione volumetrica - AV.
  6. Nel caso di attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui alla categoria RR1 o RR2 si dovranno seguire i seguenti criteri:
    - allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica e delle componenti architettonico edilizie (quali ad esempio tettoie, portici, logge, balconi);
    - attuazione di interventi volti a riqualificare l’immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
    - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
    - realizzazione di nuove costruzioni avente altezza massima non superiore all’altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell’immediato contesto.

**Art. 41. TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva**

1. Il morfotipo TPS.1 è caratterizzato da tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un’arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell’arteria o su entrambi, spesso d’ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un’iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti.

Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio rurale. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio rurale. La strada funziona da fulcro attrattore e asse di orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area. Tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) riqualificare gli insediamenti produttivi ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio rurale e tra il tessuto produttivo e la città;
  - b) ridurre ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - c) progettare il margine con il territorio rurale con gli interventi di qualificazione paesistica;
  - d) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - e) provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) R, C I e II, CD I e II, T, D esclusi i soli servizi sportivi;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente morfotipo potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2 e RR3;
  - b) addizioni volumetriche – AV, fatta salva la possibilità di realizzazione di una tettoia, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato;
  - c) interventi pertinenziali – IP, fatta salva la possibilità di realizzazione di una tettoia, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.<sup>119</sup>
5. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove unità immobiliari aventi una superficie utile inferiore a mq 300.

---

<sup>119</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

#### **Art. 42. TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali- direzionali**

1. Il morfotipo TPS.2 è caratterizzato da aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche, commerciali/produttive e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno degli insediamenti, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area. Rapporto con la strada di solito assente fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici. Tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (riqualificare gli accessi alla città, ecc.);
  - b) progettare il margine con il territorio rurale attraverso gli interventi mirati alla salvaguardia di varchi e visuali;
  - c) mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
  - d) incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
  - e) riqualificare gli insediamenti produttivi ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche;
  - f) attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali sul modello delle A.P.E.A.;
  - g) trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.) anche per contribuire alla definizione di progetti legati alla costituzione delle comunità energetiche;
  - h) sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) R, T;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
4. Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.
5. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR3;

- b) addizioni volumetriche – AV, fatta salva la possibilità di realizzazione di una tettoia, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato;
  - c) interventi pertinenziali – IP, fatta salva la possibilità di realizzazione di una tettoia, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.<sup>120</sup>.
6. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti con destinazione industriale e artigianale ai sensi dell'art.99 della l.r. 65/2014,<sup>121</sup> ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove unità immobiliari aventi una superficie utile inferiore a mq 300.
  7. Nel presente tessuto, ad integrazione delle destinazioni consentite di cui al comma 5, sono ammesse inoltre la destinazione d'uso per medie strutture di vendita.
  8. In relazione alla destinazione d'uso per commercio di dettaglio, è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi in locali aventi una estensione che consenta di realizzare una superficie di vendita di almeno mq 250; in tal caso, anche in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere reperiti gli spazi minimi a parcheggio previsti per legge (per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 e per la sosta di relazione nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie di vendita).
  9. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa RC3, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

#### **Art. 43. TPS.3 – Insule specializzate**

1. Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono: complessi scolastici complessi sanitari di consistenti dimensioni quali l'area ospedaliera e l'area per l'istruzione che ospita gli istituti superiori.
2. Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporti con la strada di solito assenti fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici. Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare. Collocazione e margini: possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno dei nuclei abitati, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18:
  - a) R, I, C, T, D;
  - b) A.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TPS.3 sono ammesse tutte le categorie di intervento.

---

<sup>120</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>121</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8405, data di registrazione: 18/04/2023

## TITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN AMBITO URBANO

### Art. 44. Verde di connessione ambientale

1. Le aree di cui al presente articolo costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti e, in relazione a specifiche localizzazioni, elementi di connessione tra i tessuti urbani e il territorio rurale. L'individuazione delle presenti aree è coerente al P.S.I.M. in cui sono riconosciute le aree di riqualificazione e rigenerazione.
2. Le aree di cui al precedente comma sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati **riconosce nelle tavole**<sup>122</sup> DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000, DIS02a, DIS02b, DIS02c e DIS02d in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle presenti norme, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo è prescritta la sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dal precedente comma, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane; gazebo; pergolati; etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% della pertinenza.
5. Le aree verdi di connessione ambientale possono essere utilizzate esclusivamente per destinazioni compatibili con le suddette sistemazioni a verde con esclusione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario, **fatto salvo per le opere che rivestono carattere di interesse pubblico**<sup>123</sup>.
6. Le aree verdi di connessione ambientale non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici, se non diversamente prescritto in norme specifiche per zone o sottozone.
7. In dette aree è ammessa la realizzazione di aree per attività ludico-sportive, attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza.
8. In dette aree è ammessa la creazione di orti urbani secondo quanto disciplinato all'art. 26 delle presenti norme.

### Art. 45. Luoghi della centralità urbana

1. Sono percorsi di spazio pubblico identificativi e qualificanti degli insediamenti esistenti e sono riconosciuti nel capoluogo e in tutti i singoli insediamenti del comune con apposito segno cartografico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000.
2. Il P.O. al fine di tutelare il ruolo di centralità, confermando e sviluppando la corrispondenza tra centro storico e centralità, mediante il mantenimento e l'incremento delle funzioni urbane di rilevanza sociale, funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale,

---

<sup>122</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>123</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- persegue la loro accessibilità mediante trasporto pubblico e una rete di mobilità lenta (percorsi ciclopedonali).
3. Di tali percorsi costituiscono elementi qualificativi:
    - a) la proprietà pubblica degli insiemi spaziali destinati a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi;
    - b) l'utilizzazione di tali insiemi spaziali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
    - c) le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
    - d) le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.
  4. Nel rispetto degli elementi qualificativi di cui al comma 3, nei percorsi della centralità urbana di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:
    - a) il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
    - b) la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
    - c) le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
    - d) i mercati all'aperto;
    - e) l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.
  5. Gli elementi qualificativi di cui al comma 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.
  6. Gli interventi sui percorsi della centralità urbana di cui al presente articolo sono essenzialmente finalizzati:
    - a) alla tutela e/o al recupero degli elementi qualificativi di cui al comma 3;
    - b) alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti e/o identitari eventualmente presenti;
    - c) al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
    - d) alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
    - e) alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.
  7. Le aree di cui al presente articolo costituiscono ambiti strategici per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli elementi ordinatori dello spazio pubblico e pertanto sono suscettibili di trasformazione attraverso progetti di natura pubblica, ovvero progetti specifici, di contrasto alla desertificazione delle funzioni essenziali per il mantenimento del presidio residenziale, finalizzati alla valorizzazione delle centralità urbane per la promozione dell'identità cittadina e della coesione sociale.
  8. In relazione al precedente comma assumono particolare rilevanza i progetti per la rivitalizzazione delle funzioni, commerciali e di servizio, con particolare riferimento ai centri commerciali naturali, ex artt. 110-111 L.R. 62/2018 da attivarsi nelle piazze del capoluogo, come Piazza del Popolo, Piazza Castelvecchio, Piazza Dante, Piazza Cavour, area del Centro Commerciale Naturale, e in tutte le centralità nelle differenti frazioni, in una logica di nuovi servizi e funzioni che evitino la desertificazione commerciale.

9. Con riferimento agli spazi pubblici, che sono beni culturali *ope legis*, si richiama quanto disposto dall'art. 106 del D.Lgs. 42/2004 in relazione alla concessione in uso, la quale è subordinata all'autorizzazione del Ministero della cultura.<sup>124</sup>

#### **Art. 46. Pocket Park – “Parchi tascabili”**

1. Si definiscono Pocket Park gli spazi all'interno del territorio urbanizzato, talvolta inutilizzati, residuali o interstiziali, pubblici o privati, su cui si può intervenire con dei progetti di iniziativa sia pubblica che privata, al fine di creare percorsi pedonali protetti, sedute, spazi di sosta per pedoni, aree verdi, aree per il gioco, con l'obiettivo di innescare dinamiche virtuose di miglioramento e rivitalizzazione di ambiti urbani trasformandoli in spazi di aggregazione con sviluppo di senso di appartenenza, di comunità e cura.
2. La gestione degli spazi è demandata al cittadino singolo, associazione e/o titolare di attività produttiva, che manifesta l'interesse ad attivare un processo di riqualificazione di piccoli spazi residuali ridando loro identità sociale e urbana da evidenziare in una proposta progettuale.
3. Le proposte, accompagnate da un impegno contenente le modalità di gestione e la verifica della normativa di settore relativa al nuovo codice della strada, sicurezza, abbattimento delle Barriere architettoniche, tutela della pubblica e privata incolumità, devono essere condivise con l'ufficio tecnico del comune e, in caso di spazi pubblici, approvate dalla Giunta Comunale.

### **TITOLO 3 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

#### **Art. 47. Disciplina del programma**

1. Costituisce parte integrante del P.O. l'elaborato QC05 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti nelle aree e strutture pubbliche e/o di uso pubblico.
2. I contenuti dell'elaborato QC05 costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e rappresentano un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico di proprietà comunale, differenziato<sup>125</sup> secondo le funzioni svolte, ed edifici scolastici di proprietà provinciale.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni, senza che ciò costituisca variante al presente piano.

---

<sup>124</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

<sup>125</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi necessari a garantire l'accessibilità alle mete sensibili sono definite nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche del Comune di Borgo San Lorenzo.
5. Tutte le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche che interessano beni culturali oggetto di provvedimento espresso di tutela oppure *ope legis* (ad esempio: sagrati delle chiese, viabilità pubblica storica, ecc) sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.<sup>126</sup>

## PARTE 5 – TERRITORIO RURALE

### TITOLO 1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 48. Disposizioni generali

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Il P.O. dettaglia la seguente articolazione del territorio rurale, distinta con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000:
  - a) nuclei storici;
  - b) nuclei rurali;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.
3. Nel territorio rurale il P.O. persegue i seguenti obiettivi generali:
  - I. garantire la riproduzione del patrimonio territoriale con particolare riguardo alla tutela della funzionalità idrogeologica ed ecologica;
  - II. recuperare i terreni agricoli delle aree degradate in fase di abbandono;
  - III. favorire la permanenza e la diffusione dell'ecomosaico e quindi l'alternanza di tipologie di coperture del suolo complesse ed eterogenee;
  - IV. garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Nel territorio rurale sono ammessi gli interventi in ragione della classe attribuita alle singole unità edilizie di cui al Titolo 2 della Parte 2. Al fine di limitare la trasformazione dei manufatti precari (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati, in civile

---

<sup>126</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

abitazione o a carattere produttivo, si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso solo opere di manutenzione straordinaria.<sup>127</sup>

5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola, anche amatoriale, e turistico-ricreativa, sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, garantendo, attraverso atto di obbligo, il ripristino dei luoghi al cessare dell'uso.<sup>128</sup>

6. Nel territorio rurale non sono ammesse le seguenti funzioni:

a) I.I, C;

b) le funzioni escluse dall'art.81 c.3.<sup>129</sup>

#### Art. 49. Nuclei storici

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., riconosce i seguenti nuclei storici:
  - Corniolo
  - Ferracciano
  - Madonna dei tre Fiumi
  - Montepulico
  - San Giorgio<sup>130</sup>
  - San Giovanni Maggiore
2. Il P.O. rappresenta i suddetti nuclei storici nelle tavole DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e li disciplina in ordine a:
  - a) Descrizione;
  - a) Obiettivi;
  - b) Limiti di ammissibilità delle funzioni.
3. Nei nuclei storici di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a) I.I, C, CD.III;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio;
  - d) le funzioni escluse dall'art.81 c.3.<sup>131</sup>
4. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie di cui al Titolo 2 della Parte2. Al fine di limitare la trasformazione dei manufatti

---

<sup>127</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>128</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>129</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>130</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>131</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

precarì (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati, in civile abitazione o a carattere produttivo, si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso solo opere di manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente. Sono comunque escluse nuove costruzioni comprese quelle previste dal Titolo 2 della presente parte.<sup>132</sup>

5. Gli interventi di gestione e trasformazione dei nuclei storici devono assicurare la tutela paesaggistica attraverso un insieme sistematico di criteri. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - a) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria e di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale con particolare riferimento alle sistemazioni agrarie storiche e alle formazioni lineari arboree e arbustive;
  - b) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche sia dai tracciati accessibili al pubblico che dai Nuclei storici;
  - c) non concorrano alla formazione di fronti urbani continui, se non coerenti alle morfologie insediative presenti.
6. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola, anche amatoriale, e turistico-ricreativa, sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi garantendo il ripristino dei luoghi al cessare dell'uso.
7. Nei nuclei storici non è ammessa la realizzazione delle piscine, come normate all'art. 85 delle presenti norme, con la esclusione delle destinazioni turistico ricettiva e agricola - agriturismo.<sup>133</sup>

#### **Art. 50. Nuclei rurali**

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., riconosce i seguenti nuclei rurali:
  - Arliano
  - Faltona - La Ruzza
  - Le Case di Risolaia
  - Le Pergole
  - Marzano
  - Piazzano
  - Poggiforzoli
  - Poggio Salaiole
  - Pulicciano
  - Salto

---

<sup>132</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>133</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- Lutiano
  - Viterete.
2. Il P.O. rappresenta i suddetti nuclei rurali nelle tavole DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 e li disciplina in ordine a:
- a) Descrizione;
  - b) Obiettivi;
  - c) Limiti di ammissibilità delle funzioni.
3. Nei nuclei rurali di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:
- a) I.I, C, CD.III;
  - b) A1, A2;
  - c) A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio;
  - d) **le funzioni escluse dall'art.81 c.3**<sup>134</sup>.
4. All'interno del perimetro dei nuclei rurali sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie **di cui al Titolo 2 della Parte2 nel rispetto della morfologia insediativa originaria del nucleo rurale. Al fine di limitare la trasformazione dei manufatti precari (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati, in civile abitazione o a carattere produttivo, si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso solo opere di manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente.**<sup>135</sup>
- ~~5. A tal fine il P.O. definisce le seguenti azioni:~~
- ~~a) gli interventi di trasformazione e di ampliamento devono rispettare la morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale di cui agli artt. 10 e 11;~~
  - ~~b) il recupero dei caratteri di ruralità deve essere garantito attraverso interventi atti a salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10 e 11;~~
  - ~~c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui alle precedenti due lettere sono riconducibili alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme nel rispetto della morfologia insediativa originaria del nucleo rurale.~~<sup>136</sup>
6. Ferma la disciplina di cui al presente articolo e di cui all'art. 36 delle presenti norme, è altresì prevista la possibilità di procedere alla realizzazione di adeguate infrastrutture e servizi alla popolazione residente e all'attuazione di progetti di riqualificazione del territorio rurale di rilevanza ed interesse comunale, con peculiare attenzione alla valorizzazione dei caratteri identitari delle rispettive aree e attività rurali che connotano il territorio borghigiano.

---

<sup>134</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>135</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>136</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

7. Gli interventi di cui al precedente comma dovranno, in via prioritaria, essere attuati per il tramite del recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con rispetto dei caratteri di ruralità e delle esistenti relazioni dimensionali.
8. Previa verifica della impossibilità di attuazione dei richiamati interventi per il tramite del recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente potranno altresì essere proposti per i medesimi scopi di cui al comma 5-6<sup>137</sup>, progetti di ampliamento del nucleo rurale, con realizzazione di ulteriori strutture.
9. Gli interventi di cui al precedente comma potranno essere proposti da soggetti rappresentanti almeno la maggioranza delle proprietà ricadenti nel nucleo rurale, con necessaria partecipazione del titolare delle aree individuate per l'insediamento delle strutture da realizzarsi in ampliamento.
10. Tali strutture non potranno avere dimensioni superiori a 200 mq di S.E.<sup>138</sup> e dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei caratteri di ruralità del nucleo e delle esistenti relazioni dimensionali.
11. Le strutture ed opere a tal fine realizzate dovranno essere vincolate, con apposito atto notarile debitamente trascritto, alle destinazioni di interesse pubblico individuate nelle presenti disposizioni e meglio specificate in sede progettuale. Le strutture dovranno avere carattere di temporaneità ed essere rimosse alla decadenza dell'interesse pubblico, nonché carattere di reversibilità in relazione al consumo di suolo.

#### **Art. 51.       Ambiti periurbani**

1. Il presente P.O., in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani come quelle aree limitrofe al territorio urbanizzato, che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale, anche in qualità di fasce ecotonali tra corso d'acqua e insediamento. **Il P.O. rappresenta i suddetti ambiti periurbani nelle tavole DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000.**<sup>139</sup>
2. Al fine di perseguire la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruibili di rilevanza territoriale, negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi di cui al seguente comma in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, garantendo il ruolo di connessione ecologica e fruizione tra il territorio urbanizzato e quello rurale, in coordinamento con la normativa di cui alla Parte 6 delle presenti norme.
3. Negli ambiti periurbani sono ammesse forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a) orti sociali;
  - b) orti periurbani **amatoriali**;<sup>140</sup>

---

<sup>137</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>138</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>139</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>140</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- c) agricoltura multifunzionale.
4. Ai fini dell'attività di cui al comma 3, lett. b) e c) è ammessa l'installazione di manufatti amatoriali di cui all'art. 64 delle presenti norme con superficie coperta massima di 10 mq ogni 200 mq di superficie coltivata. È prescritto l'accoppiamento di due manufatti spettanti a lotti contigui.<sup>141</sup>
  5. Ai fini dell'attività di cui al comma 3, lett. a) si rimanda per ulteriore specificazione all'art. 53 26<sup>142</sup> delle presenti norme.
  6. Il Comune con apposito regolamento disciplina l'assegnazione dei lotti ortivi, di cui al c. 3 lett. a), a soggetti singoli o associati idonei al perseguimento di una attività di rilevanza sociale, economica, culturale di conservazione di saperi tradizionali. All'interno del perimetro degli ambiti periurbani sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi edilizi attribuiti alle singole unità edilizie di cui al Titolo 2 della Parte2. Al fine di limitare la trasformazione dei manufatti precari (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati, in civile abitazione o a carattere produttivo, si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso solo opere di manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente.<sup>143</sup>
  7. Negli ambiti periurbani non sono ammesse le seguenti funzioni:
    - a) I.I, C;
    - b) le funzioni escluse dall'art.81 c.3.<sup>144</sup>

## Art. 52. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

1. Il presente P.O., in coerenza ai contenuti del P.S.I.M., riconosce nel territorio rurale gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto. Il P.O. rappresenta i suddetti ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici nelle tavole DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000.<sup>145</sup>
2. All'interno di detti ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione ad eccezione di:
  - a) annessi agricoli di cui alla Parte 5 delle presenti norme;
  - b) manufatti di cui all'art. 65 64<sup>146</sup> quando sia dimostrata l'impossibilità di altra localizzazione;
  - c) impianti tecnologici di pubblica utilità.

<sup>141</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>142</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>143</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>144</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>145</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>146</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

3. Qualora la classificazione del patrimonio edilizio esistente consenta per gli edifici eventualmente presenti in detti ambiti l'addizione volumetrica, questa è limitata al 10% del volume totale (Vtot) esistente mentre sono sempre esclusi gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva, **ad eccezione quanto previsto all'art.15 delle presenti norme**.<sup>147</sup>
4. Gli interventi di cui al comma 2 non devono in alcun modo pregiudicare:
  - d) i con visivi di intervisibilità del nucleo storico;
  - e) la trama fondiaria preesistente;
  - f) la viabilità locale di origine storica;
  - g) la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra il nucleo storico e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.
5. Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.
6. Gli elaborati progettuali relativi agli interventi ammessi ai sensi del presente articolo, devono adeguatamente rappresentare la considerazione degli aspetti elencati ai commi 4 e 5.
7. **Negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici non sono ammesse le seguenti funzioni:**
  - a) I.I, C;
  - b) **le funzioni escluse dall'art.81 c.3:**<sup>148</sup>

#### **Art. 53. Interventi di sistemazione ambientale**

1. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica: riguardano le aree di pertinenza agricola, di dimensioni non inferiori ad un ettaro opportunamente individuate dal progetto edilizio correlato.
2. Gli interventi di cui al precedente comma, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariante strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali secondo i seguenti fini:
  - a) salvaguardare l'assetto idrogeologico, armonizzandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, quanto a forma, dimensioni, orientamento evitando i rimodellamenti della configurazione orografica che possono danneggiare o eliminare le sistemazioni delle pendici esistenti;
  - b) tutelare l'integrità complessiva degli assetti agricoli e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica ivi presente, che ha valenza paesaggistica, quali gli elementi lineari e puntuali vegetazionali. A titolo esemplificativo:<sup>149</sup> le fasce di vegetazione lineare arboree ed

---

<sup>147</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>148</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>149</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

- arbustive, le sistemazioni agrarie storiche come meglio identificati nell'elaborato DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000;
- c) garantire la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole che per la fruizione del paesaggio rurale. Eventuali percorsi di nuova realizzazione devono essere progettati nel rispetto del minor consumo di suolo e dotati di arredi vegetali coerenti con il contesto evitando specie esotiche o infestanti. Il fondo del tracciato deve essere naturale e dotato di sistemazioni idrauliche quali scoline, traverse e quanto necessario per limitare i fenomeni erosivi;
  - d) conservare le aree boscate e le formazioni arboree avente valore paesaggistico come meglio identificate nell'elaborato DIS01 in scala 1:10.000;
  - e) recuperare gli assetti originali delle aree di intervento evitando trasformazioni incoerenti con lo stato originario e cambiamenti fuori scala;
  - f) polizza fideiussoria corrispondente all'importo dell'opere maggiorata del 30%;
  - g) relazione idrogeologica.<sup>150</sup>
3. Gli interventi di sistemazione ambientale ~~che~~<sup>151</sup> dovranno essere perseguiti al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali, a titolo indicativo e non esaustivo:
- a) conservazione e/o ripristino di formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, di arredo, di confine, e comunque fuori foresta favorendo l'eliminazione di specie invasive;
  - b) rinaturalizzazione di fasce ripariali sia in forma arborea, arbustiva o arboreo-arbustiva e degli eventuali lembi di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione;
  - c) manutenzione della rete scolante artificiale, le opere di intercettazione e convogliamento delle acque superficiali e gli interventi finalizzati all'integrità fisica del territorio;
  - d) la conservazione e ripristino delle sistemazioni agrarie quali muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti dando priorità alle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 73, su cui dovranno essere utilizzati materiali e modalità costruttive tradizionali del territorio mugellano;
  - e) manutenzione e/o ripristino delle strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;
  - f) recupero e manutenzione e nuova realizzazione della sentieristica in bosco consentendone l'accessibilità e la fruizione pubblica;
  - g) completamento, potenziamento e realizzazione di corridoi ecologici con manutenzione e/o reimpianto di vegetazione arborea ed arbustiva utilizzando specie vegetali coerenti con il contesto;
  - h) sostituzione di filari formati da specie invasive con specie autoctone;

---

<sup>150</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>151</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

- i) sostituzione di filari con individui malati o pericolosi per la sicurezza pubblica con nuovi individui di analoghe specie;
  - j) interventi su viabilità podereale per limitare l'erosione con ingegneria naturalistica quali: terra stabilizzata, canalette laterali, traverse e sistemazioni di pendici.
4. Gli interventi di sistemazione ambientale devono essere presentati con appositi elaborati progettuali composti dalla seguente documentazione:
- a) relazione tecnica descrittiva delle opere;
  - b) rilievo planoaltimetrico delle aree soggette agli interventi di sistemazione ambientale su cartografia in adeguata scala;
  - c) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi soggetti agli interventi;
  - d) lo stato di progetto delle opere di sistemazione ambientale;
  - e) computo metrico estimativo delle opere di sistemazione ambientale sulla base dei prezziari regionali vigenti.
5. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
- a) la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - b) gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c) il computo metrico a consuntivo.
6. Non rientrano nelle opere di sistemazione ambientale a titolo indicativo e non esaustivo:
- a) gli interventi in prevenzione dagli incendi definiti dal piano antincendio boschivo regionale (art. 74 L.R. 39/2000)
  - b) gli interventi di prevenzione del rischio idrogeologico e idraulico individuati all'interno del Documento Operativo per la Difesa del Suolo previsto dall'art. 3 della L.R. 80/2015;
  - c) gli interventi di tutela della fauna e della flora protette previste dalla L.R. 80/2015;
  - d) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - e) gli interventi di cui al comma 3 non documentati da idonee elaborazioni che ne comprovino la necessità di esecuzione.

## TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

### **Art. 54. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. l'installazione di manufatti aziendali temporanei (anche per l'eventuale vendita diretta dei prodotti legati all'agricoltura) ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, aventi le suddette caratteristiche, è consentita nell'intero territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto alle aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000.

2. Le serre e ulteriori manufatti di cui all'art. 70, comma 3, L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. (anche per la vendita diretta dei prodotti legati all'agricoltura):
  - a) devono avere altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l'altezza al culmine.
  - b) non possono mutare destinazione d'uso;
  - c) possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - d) devono avere superficie non superiore a quanto strettamente funzionale alle esigenze dell'azienda.
3. Per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo devono essere rispettate le disposizioni del D.P.G.R. 63R/2016.
4. ~~E' comunque ammessa l'installazione di tettoie e/o pensiline (aperte su 3 lati), per le funzioni di carico e scarico, con una profondità massima di ml. 2 o superiore (qualora superiore a 2 ml. da calcolarsi nell'incremento di volume ammissibile ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme e delle disposizioni regionali del regolamento 39R del 24 luglio 2018), aventi le caratteristiche di cui al comma 1, da porre in aderenza al manufatto.~~<sup>152</sup>
5. Per tali manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

**Art. 55. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 71 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014;
  - b) restauro risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c), L.R. 65/2014;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 5, delle presenti norme;
  - d) interventi pertinenziali di cui all'articolo 7 delle presenti norme;
  - e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità;
  - f) interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - g) interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
  - h) addizioni volumetriche di cui all'articolo 6 delle presenti norme nel rispetto dei criteri di cui al comma **2 e al comma**<sup>153</sup> 4 del presente articolo;

<sup>152</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>153</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- i) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 4, delle presenti norme;
  - j) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 15 delle presenti norme;
  - k) piscine, nonché impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014 nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 85 delle presenti norme;
  - l) gli interventi costituenti attività edilizia libera ex art.136 L.R. 65/2014.
2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 71, commi 1bis e 2, L.R. 65/2014.
  3. Gli interventi di cui ai precedenti commi, possono comportare un aumento del numero delle unità immobiliari **residenziali**,<sup>154</sup> ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
  4. Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare il costituirsi di superfetazioni ovvero di parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.
  - ~~5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono ammessi con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume totale (Vtot) legittimo demolito.~~<sup>155</sup>
  - ~~6.~~ **5.**<sup>156</sup> Tutti gli interventi consentiti devono, comunque, tenere conto delle limitazioni e prescrizioni in relazione alla classe di riferimento di cui al Titolo 2 Parte 2 delle presenti norme.

**Art. 56. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo 2 Parte 2 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. nonché gli interventi di cui all'art. 72 comma 1 lett. b bis), b ter).
2. Nel territorio agricolo sono, altresì, consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), L.R. 65/2014, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 57 comma 2 delle presenti norme, e sui soli edifici agricoli classificati con classe 4.1 e 4.2 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 62, secondo le specifiche di seguito **o**<sup>157</sup> individuate, con esclusione di quanto individuato negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1:10.000, rispetto a:
  - a) pertinenze di centri e nuclei storici;

<sup>154</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>155</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>156</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>157</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) ambiti periurbani;
  - c) sistemazioni agrarie storiche;
  - d) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - e) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - f) boschi.
3. Gli interventi di cui al presente articolo, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 comma 2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

**Art. 57. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – annessi agricoli**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - a) previa approvazione del programma aziendale;
  - b) a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - c) senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - d) privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
  - e) evitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio rurale;
  - f) evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
3. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con ~~l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola~~ **le ulteriori limitazioni individuate nelle tavole**<sup>158</sup> DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 rispetto a:
  - a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) nuclei storici;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) sistemazioni agrarie storiche;
  - e) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - f) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - g) boschi.
4. La realizzazione di annessi non deve, inoltre, interrompere la continuità delle:

---

<sup>158</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) formazioni lineari arboree;
- b) formazioni lineari arbustive;

laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

5. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate come volume edificabile (VE) ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018.
7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale, in sede di valutazione dei progetti edilizi, di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
8. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
- ~~9. Le nuove costruzioni possono essere realizzate in muratura, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.~~<sup>159</sup>
- ~~10.~~ **9.** L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
- ~~11.~~ **10.** La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un oggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Per tutti i manufatti con S.E. superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.
- ~~10. In aderenza al manufatto per le funzioni di carico e scarico e deposito dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di tettoie con profondità massima di ml 4,00.~~<sup>160</sup>
11. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
12. La volumetria dei nuovi annessi è determinata ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018.

---

<sup>159</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>160</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

13. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché all'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con l'art. 117 delle presenti norme e con il P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

#### **Art. 58. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – residenza agricola**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una **S.E. massima di 130 mq per unità SU (di cui all'art. 12 D.P.G.R. 39/R/2018) massima di 110 mq per unità abitativa che comunque non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie calpestabile (Scal) di cui all'art.11 del DPGR 39/R/2018, commisurando l'intervento la volumetria complessiva (la volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018)**<sup>161</sup> alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente. L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
  - b) ubicazione nel rispetto dell'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito;
  - c) realizzazione in muratura, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.
  - d) realizzazione della copertura a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un oggetto di gronda non superiore a ml 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.
  - e) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - f) ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti. Non è consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;

---

<sup>161</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- g) impianto planivolumetrico impostato con volumi netti e piante regolari. È vietata la realizzazione di balconi e terrazze, abbaini e terrazze a tasca. Materiali, colori, coperture ed elementi di finitura di tipo tradizionale rurale e del contesto locale utilizzati anche tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di “vernacularismo”. Le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l’autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all’architettura;
  - h) predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
  - i) rispetto della conformazione morfologica dei siti ed in particolare, i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - j) dimostrazione della fattibilità dell’intervento in riferimento al consumo delle risorse ambientali e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - k) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
3. La realizzazione della residenza rurale di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con ~~con l’ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola~~ **con le ulteriori limitazioni individuate nelle tavole**<sup>162</sup> DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 rispetto a:
- a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) nuclei storici;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) sistemazioni agrarie storiche;
  - e) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - f) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - g) boschi.
4. La realizzazione di **annessi unità abitative**<sup>163</sup> non deve, inoltre, interrompere la continuità delle:
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l’eliminazione di una porzione delle stesse, l’intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l’uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

**Art. 59. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale**

- 1. In coerenza con l’art. 6 del D.P.G.R. 63R/2016 la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all’art. 73, comma 5, L.R. 65/2014, strettamente necessari all’attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi

<sup>162</sup> Modificato in relazione all’osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>163</sup> Modificato in relazione all’osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- sprovisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta SE di cui all'art.10 del DPGR 39/R/2018<sup>164</sup> inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni purché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori o uguali a 50% delle superfici indicate al successivo art. 62 delle presenti norme. :
    - a) l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 62 delle presenti norme per una S.E. massima di 300 mq;
    - b) sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 62 delle presenti norme.<sup>165</sup>
  3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola le ulteriori limitazioni individuate<sup>166</sup> nelle tavole DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000 rispetto a:
    - a) pertinenze di centri e nuclei storici;
    - b) ambiti periurbani;
    - c) sistemazioni agrarie storiche;
    - d) ambiti di protezione storico-ambientale;
    - e) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
    - f) boschi.
  4. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:
    - a) formazioni lineari arboree;
    - b) formazioni lineari arbustive;laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
  5. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda.
  6. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con l'art. 117 delle presenti norme e con il P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare

---

<sup>164</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>165</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>166</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.
7. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
    - a) allevamento intensivo di bestiame (15 mq a capo);
    - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
    - c) acquicoltura;
    - d) allevamento di fauna selvatica;
    - e) cinotecnica;
    - f) allevamenti zootecnici minori;
    - g) **allevamento di equidi**.<sup>167</sup>
  8. Di norma, per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq di S.E. e comunque, le superfici fondiari minime di cui all'art. 6 comma 5 del D.P.G.R. 63R/2016 necessarie per la costruzione di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle necessità che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.

**Art. 60. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il programma aziendale è redatto in conformità con quanto disposto all'art. 74 della L.R. 65/2014 e dal D.G.P.R. 63R/2016 e deve contenere i seguenti dati minimi:
  - a) l'anagrafica aziendale;
  - b) la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
  - d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;

---

<sup>167</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8831, data di registrazione: 24/04/2023

- f) una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:
- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
  - b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
  - c) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
  - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
  - f) l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
    - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie e la consistenza;
    - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
    - gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree e/o arbustive igrofile;
    - i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
    - le sistemazioni agrarie storiche;
    - le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali di cui alla Parte 6 delle presenti norme;
    - la viabilità rurale esistente.
4. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:
- a) l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
  - b) le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
  - c) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;
  - d) gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
  - e) gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica delle presenti norme;
  - f) l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

5. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
  - a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
6. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
  - a) gli interventi agronomici;
  - b) gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti, di cui all'art. 53;
  - c) gli interventi di natura edilizia.
7. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutti gli interventi previsti dal programma aziendale
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:
  - a) non comportino incremento della superficie **utile calpestabile (Scal)** complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
  - b) non comportino incremento superiore al 20% **della superficie calpestabile (Scal)**<sup>168</sup> per singolo edificio di nuova realizzazione;
  - c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme;
  - d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati;
  - e) non interessino beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.
9. I programmi aziendali disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i programmi aziendali:

---

<sup>168</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8922, data di registrazione: 26/04/2023

- a) perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai dieci anni;
  - b) limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
  - c) prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
10. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
11. I programmi agricoli, che interessino le formazioni lineari arboree di cui all'art. 73, devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale degli individui arborei nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità.
12. I programmi agricoli che interessino le aree delle formazioni ripariali devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali.

#### **Art. 61. Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo:
  - a) qualora preveda nuova edificazione di annessi agricoli stabili con superficie coperta SE di cui all'art.10 del DPGR 39/R/2018 superiore a mq 300;
  - b) qualora preveda il recupero dei complessi edilizi o degli edifici con una S.E. maggiore di 400 mq o la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva e direzionale di servizio;
  - c) qualora preveda la realizzazione di nuovi manufatti edilizi il cui sedime ricada nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici, di cui all'art. agli artt. 50 e 52 delle presenti norme;
  - d) ricada all'interno qualora preveda interventi di addizione volumetrica, ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia su immobili nell'ambito di Beni di interesse storico artistico di cui all'art. 74 delle presenti norme, nuclei rurali di cui all'art. 50<sup>169</sup> e nuclei storici di cui all'art. 49 delle presenti norme.
2. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 65/2014.

---

<sup>169</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

3. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 1, a corredo degli elaborati progettuali **di cui all'art. 109 della L.R. 65/2014**<sup>170</sup> devono essere prodotte:
  - a) documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, e del complesso e dell'area di pertinenza;
  - b) sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto.

#### **Art. 62. Superfici fondiari minime**

1. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono:
  - a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
  - b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - d) 6 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - e) 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  - f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui alla specifica normativa di settore, le superfici fondiari minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30%.
4. Le variazioni delle superfici fondiari di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dalle presenti norme senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli di cui all'art. **58 59, c. 7**<sup>171</sup> delle presenti norme.
6. I programmi agricoli, che interessino le formazioni lineari arboree di cui all'art. 73, devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale degli individui arborei nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità.
7. I programmi agricoli che interessino le aree delle formazioni ripariali devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali.

---

<sup>170</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>171</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al prot. n. 8831, data di registrazione: 24/04/2023.

### TITOLO 3 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO

#### Art. 63. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014 situati in territorio rurale devono:
  - a) assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b) privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c) non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni;
2. Gli interventi di cui al presente articolo devono perseguire le indicazioni di cui all'art.73 delle presenti norme.

#### Art. 64. Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
  - a) interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - ~~b) con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.~~<sup>172</sup>
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo, **sono ammesse unicamente dotazioni inerenti la trasformazione dei prodotti agricoli a titolo indicativo acquaio, fornelli di dimensioni strettamente necessarie.**<sup>173</sup>
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
  - a) se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - ~~b) se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 8.~~<sup>174</sup>
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, **sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a la realizzazione di tali manufatti è ammessa in tutto il territorio rurale ad eccezione che nei seguenti ambiti:**
  - a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici, **di cui all'art.52 delle presenti norme;**

<sup>172</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>173</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>174</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) aree ambiti di protezione storico-ambientale, di cui all'art.83 delle presenti norme;
  - c) tratti di percorsi con elevata panoramicità, di cui al comma 5 dell'art.73 delle presenti norme;
  - d) boschi, di cui all'art.78 delle presenti norme, ad eccezione del castagneto da frutto.<sup>175</sup>
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle;
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
7. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
8. La superficie dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 35 mq di Superficie coperta ed è determinata in funzione delle destinazioni a vigneto, frutteto, orto, oliveto, seminativo castagneto da frutto, solo per quest'ultimo può essere ricompresa l'area boscata, e dei seguenti parametri:
- a) manufatti di Superficie coperta pari a mq 35 a servizio di: superficie minima maggiore o uguale a 20.000 mq;
    - Sup. minima
    - mq 6.000 vigneto, frutteto e orto;
    - mq 15.000 oliveto;
    - mq 30.000 seminativo.
  - b) manufatti di Superficie coperta massima pari a mq 18 20 a servizio di: superficie minima compresa tra 10.001 a 20.000 mq;
    - Sup. minima
    - mq 3.000 vigneto, frutteto e orto;
    - mq 7.000 oliveto;
    - mq 15.000 seminativo.
  - c) manufatti di Superficie coperta massima a mq 12 15 a servizio di: superficie minima compresa tra 3.001 a 10.000 mq;
    - Sup. minima
    - mq 1.500 vigneto, frutteto e orto;
    - mq 3.000 oliveto;
    - mq 7.000 seminativo.

<sup>175</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- d) manufatti di Superficie coperta massima pari a mq 10 a servizio di: **superficie minima minore di 3.000;**
- Sup. minima
  - mq 300 vigneto, frutteto e orto;
  - mq 1000 oliveto;
  - mq 3.000 seminativo.
- e) manufatti di superficie coperta massima pari a mq 6 esclusivamente negli Ambiti periurbani a servizio di:
- Sup. minima
  - mq 100 di vigneto, frutteto, orto.<sup>176</sup>
9. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire da frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente P.O..
10. ~~Limitatamente alla fattispecie di cui alle lettere a), b), c) del comma 8, la~~ **La** realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di **un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche apposita dichiarazione a firma del proprietario del terreno contenente:**
- a) l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
  - b) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 8;
  - c) **l'impegno a non alienare il manufatto dal fondo su cui insiste.**<sup>177</sup>
- ~~11. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'articolo 53, tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.~~<sup>178</sup>
- ~~12. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.~~<sup>179</sup>
- ~~13. 11. Non è consentito l'accorpamento di due o più manufatti di cui al presente articolo ad eccezione degli Ambiti periurbani dove è prescritto l'accorpamento tra due superfici contigue. E'~~ **consentita la realizzazione di un unico manufatto per ogni proprietà contigue.**<sup>180</sup>
- 13.

<sup>176</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>177</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>178</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>179</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>180</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

#### Art. 65. Box per il ricovero amatoriale di equini

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di equini è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo. **È ammessa la realizzazione di un solo manufatto in alternativa tra quelli consentiti per il ricovero di animali domestici, ed in particolare ricovero equini, ricovero di animali di bassa corte, felini e cani, ricovero bovini, suini e ovicaprini di cui al presente articolo e ai successivi artt. 66 e 67;**<sup>181</sup>
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di equini, e di un relativo annesso **per il deposito del fieno**, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) superficie fondiaria minima non inferiore a mq **500 1000**;
  - b) ~~costruzione del box e dell'annesso in legno~~ **realizzati in legno o altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona ed altezza massima 3,00 m;**
  - c) superficie coperta massima del box di **15 9** mq per capo, fino ad un massimo di superficie di **45 27** mq per tre capi;
  - d) superficie coperta massima dell'annesso pari a mq **30 5 mq per capo**;
  - e) il numero massimo dei capi pari a tre unità;
  - f) **siano posti a distanza superiore a metri 100 da edifici residenziali della stessa proprietà e a distanza di metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà, a distanze di cui alle normative di settore da confini di proprietà e dalle strade.**<sup>182</sup>
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di ~~atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:~~ **di apposita dichiarazione a firma del proprietario del terreno contenente:**
  - a) l'impegno a mantenere le strutture in buone condizioni e decoro;
  - b) l'impegno alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze;
  - c) **l'impegno a non alienare il manufatto dal fondo su cui insiste.**<sup>183</sup>
4. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, ~~i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:~~ **la realizzazione di tali manufatti è ammessa in tutto il territorio rurale ad eccezione che nei seguenti ambiti:**
  - a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici **di cui all'art. 52 delle presenti norme;**
  - b) ambiti periurbani **di cui all'art. 51 delle presenti norme;**
  - c) sistemazioni agrarie storiche **di cui al comma 9 dell'art.73 delle presenti norme;**
  - d) ambiti di protezione storico-ambientale, **di cui all'art.83 delle presenti norme;**

<sup>181</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>182</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>183</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- e) tratti di percorsi con elevata panoramicità **di cui al comma 5 dell'art.73 delle presenti norme con le relative eventuali limitazioni.**<sup>184</sup>
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle;
- formazioni lineari arboree;
  - formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

#### **Art. 66. Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

- Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - superficie massima dello spazio recintato di mq 25;
  - recinzione metallica con paletti in legno **o ferro verniciato** di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - manufatto per il ricovero avente superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata **realizzato in legno o altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona e di altezza massima 2,40 m;**
  - mitigazioni con schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti;
  - superficie fondiaria minima non inferiore a mq 1000;**
  - siano posti a distanza superiore a metri 100 da edifici residenziali della stessa proprietà e a distanza di metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà, a distanze di cui alle normative di settore da confini di proprietà e dalle strade.**<sup>185</sup>
- La realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di **atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.** **di apposita dichiarazione a firma del proprietario del terreno contenente:**
  - l'impegno a mantenere le strutture in buone condizioni e decoro;**
  - l'impegno alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze;**
  - l'impegno a non alienare il manufatto dal fondo su cui insiste.**<sup>186</sup>
- La realizzazione dei ricoveri ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, è ammessa **con l'ulteriore esclusione rispetto a** **in tutto il territorio rurale ad eccezione di:**

<sup>184</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>185</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>186</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) tratti di percorsi con elevata panoramicità di cui al comma 5 dell'art. 73 delle presenti norme con le relative eventuali limitazioni;
  - b) boschi di cui all'art. 78 delle presenti norme.<sup>187</sup>
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
5. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
- a) cinque esemplari canini;
  - b) dieci felini;
  - c) dieci unità da bassa corte.
6. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
7. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
8. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto in alternativa tra quelli consentiti per il ricovero di animali domestici ed in particolare ricovero equini, ricovero di animali di bassa corte, felini e cani, ricovero bovini, suini e ovicapri di cui al presente articolo e agli artt. 65 e 67.<sup>188</sup>

#### **Art. 67. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicapri**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicapri è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto in alternativa tra quelli consentiti per il ricovero di animali domestici. ed in particolare ricovero equini, ricovero di animali di bassa corte, felini e cani, ricovero bovini, suini e ovicapri di cui al presente articolo e ai precedenti artt. 65 e 66.<sup>189</sup>
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) costruzione del box in legno realizzato in legno o altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;

<sup>187</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>188</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>189</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) superficie coperta massima del box di 15 mq per capo bovino o suino e 4,5 mq per capo ovicaprino, fino ad un massimo di superficie di 45 mq e di altezza massima 3,00 m;
  - c) il numero massimo dei capi pari a:
    - tre unità per bovini o suini;
    - dieci unità per gli ovicaprini;
  - d) siano posti a distanza superiore a metri 100 da edifici residenziali della stessa proprietà e a distanza di metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà, a distanze di cui alle normative di settore da confini di proprietà e dalle strade;
  - e) superficie fondiaria minima non inferiore a mq 1.000.<sup>190</sup>
3. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, ~~i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:~~ la realizzazione di tali manufatti è ammessa in tutto il territorio rurale ad eccezione che nei seguenti ambiti:
- a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 52 delle presenti norme;
  - ~~b) ambiti periurbani;~~
  - c) tratti di percorsi con elevata panoramicità di cui al comma 5 dell'art. 73 delle presenti norme con le relative eventuali limitazioni;
  - d) boschi di cui all'art. 78 delle presenti norme.<sup>191</sup>
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
5. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di ~~atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche~~ di apposita dichiarazione a firma del proprietario del terreno contenente:
- a) l'impegno a mantenere le strutture in buone condizioni e decoro;
  - b) l'impegno alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze;
  - c) ~~l'impegno a non alienare il manufatto dal fondo su cui insiste.~~<sup>192</sup>

#### Art. 68. Recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni, nel rispetto dei seguenti criteri:

<sup>190</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>191</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>192</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- a) limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - b) non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi rurali, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire:
    - a) il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità poderale dichiarata di uso pubblico o facente parte di percorsi storico/escursionistici formalmente riconosciuti
    - b) la fruizione collettiva del paesaggio.
    - c) In corrispondenza dei varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati o di ulteriori strutture atte comunque a salvaguardare il pregio paesaggistico e storico di tali viabilità e delle visuali dalle stesse fruibili, nonché la percorribilità delle stesse.
  3. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.
  4. ~~A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni, con altezza massima mt. 2, a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggera. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.~~<sup>193</sup>
  5. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica **ad eccezione di quella a maglia sciolta**, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:
    - a) in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;
    - b) per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
    - ~~c) per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici;~~<sup>194</sup>
    - d) per la delimitazione dei resedi e delle aree di pertinenza dei manufatti a servizio delle aziende agricole minori e del tempo libero;
  6. Le recinzioni con rete metallica non dovranno presentare **cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare palonerie in cemento cordolo/fondazione continua.**<sup>195</sup>
  7. Recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; ~~oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente nel contesto.~~<sup>196</sup>

<sup>193</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>194</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>195</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>196</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

#### Art. 69. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, nel territorio rurale, sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, L.R. 65/2014, gli interventi indicati al Titolo 2 Parte 2 delle presenti norme sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dal presente P.O. con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi.
2. Al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 senza incrementi di volume.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità immobiliari fino ad un massimo di n. 3 per edificio, **da verificarsi ad ogni singolo intervento**.<sup>197</sup>
4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso **e/o frazionamento** verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta una S.E. non inferiore a mq 60 **come definita dall'art. 10 DPGR 39/R/2018, e che presenti i requisiti igienico sanitari prescritti per le unità abitative con le dotazioni minime di legge e le prescrizioni del regolamento edilizio**, con le limitazioni di cui al comma 6.<sup>198</sup>
- ~~5. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali, ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq 60 di S.E. per unità immobiliare, con le limitazioni di cui al comma 6.~~<sup>199</sup>
- ~~6. 5. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale degli edifici di classe 1, 2 e 2\*, sono ammissibili se l'unità interessata presenta una S.E. non inferiore a mq 70. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq 70 di S.E. per unità immobiliare. **Per gli interventi di cui al comma 4 ricadenti su immobili classe 1, 2 e 2\* la S.E. minima, come definita al comma 4, è aumentata a 70 mq.**~~<sup>200</sup>
- ~~7. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:~~
  - ~~a) recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., ove inferiore a 250 mq;~~
  - ~~b) recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. qualora il manufatto sia di classe 1, 2 o 2\*;~~

<sup>197</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>198</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>199</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>200</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

~~il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocali.~~<sup>201</sup>

~~8. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m. 4,00.~~<sup>202</sup>

~~9. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione agricola, e artigianale è ammesso il recupero della intera S.E..~~<sup>203</sup>

~~6. Gli edifici/manufatti che alla data di adozione del presente Piano Operativo siano realizzati con materiali eterogenei e/o precari non potranno mutare la destinazione d'uso verso la residenziale.~~<sup>204</sup>

#### **Art. 70. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Ai sensi dell'art. 83 c. 1 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali.
2. Per gli interventi di cui al comma 1 si applicano le modalità e le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
3. Per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore D.P.G.R. 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.1 e c.3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
- ~~4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità interessata presenta S.E. non inferiore a mq 70 e fino a mq 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:
  - a) se l'unità interessata presenta S.E. inferiore a mq 70 il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1, 2 e 2\*;
  - b) se l'unità interessata presenta S.E. inferiore a mq 70 e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico architettonico, da documentare adeguatamente con una relazione tecnico descrittiva, e nel rispetto dei limiti di cui al D.M. 5 luglio 1975;
  - e) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento deve assicurare una media per unità immobiliare pari a 70 mq di S.E.;
  - d) il limite di mq 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1, 2 o 2\*;~~

<sup>201</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>202</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>203</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>204</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- e) ~~il mutamento di destinazione d'uso non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.~~
- Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta una S.E. non inferiore a mq 60 come definita dall'art. 10 DPGR 39/R/2018, e che presenti i requisiti igienico sanitari prescritti per le unità abitative con le dotazioni minime di legge e le prescrizioni del regolamento edilizio, con le limitazioni di cui al comma 6.**<sup>205</sup>
5. ~~Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione artigianale è ammesso il recupero della intera S.E.. Per gli interventi di cui al comma 4 ricadenti su immobili classe 1, 2 e 2\* la S.E. minima, come definita al comma 4, è aumentata a 70 mq.~~<sup>206</sup>
6. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq **300-500**, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:
- a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
- ~~b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;~~<sup>207</sup>
- ~~c) deve sussistere disponibilità di prelievo di S.E. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale.~~<sup>208</sup>
7. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 6, entro i limiti di mq 800 di S.E., ancorché posto in essere in distinti interventi.
8. Gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, ai sensi dell'art. 83 comma 4 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro sono disciplinati all'art. 53 delle presenti norme.
- 9. Gli edifici/manufatti che alla data di adozione del presente Piano Operativo siano realizzati con materiali eterogenei e/o precari non potranno mutare la destinazione d'uso verso la residenziale.**<sup>209</sup>

<sup>205</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>206</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>207</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>208</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>209</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

## PARTE 6 – TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE

#### Art. 71. Disposizioni generali

1. Il P.S.I.M. contiene specifica ricognizione dei beni culturali e paesaggistici, delle ulteriori tutele e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesaggistica. Il presente Piano rende operativa detta disciplina, in conformità al P.I.T./P.P.R. e rende prescrittive le regole generali e specifiche per i beni culturali e paesaggistici.
2. La disciplina di cui alla presente Parte si applica a tutto il territorio comunale.
3. La disciplina di cui alla presente Parte si conforma alle disposizioni di cui al P.S.I.M. e integra la disciplina di cui alle altre Parti delle presenti norme, e, in ipotesi di contrasto, prevale su di essa.
4. I beni culturali e paesaggistici di cui alla presente Parte sono disciplinati ai sensi degli articoli seguenti che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire in relazione agli ambiti di paesaggio riconosciuti nel P.S.I.M., le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni in relazione al medesimo areale prevalgono quelle più restrittive.
5. In relazione alla disciplina dei beni culturali e paesaggistici ed al fine di semplificare la possibile concorrenza delle specifiche discipline è stata individuata, all'art. 73 delle presenti norme, una normativa generale di riferimento coerente alle caratteristiche e alle relative regole invariante riconosciute nel P.S.I.M..
6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004" e alle ulteriori disposizioni delle presenti norme.

#### Art. 72. Ambiti di paesaggio

1. Nel territorio comunale di Borgo San Lorenzo il P.S.I.M. riconosce ambiti differenziati in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo. In coerenza il P.O. recepisce i seguenti ambiti paesaggistici:
  - a) 4 - Crinale della Colla di Casaglia
  - b) 6 - Versante sud della conca intermontana
  - c) 8 - Versante nord della conca intermontana
  - d) 9 - Valle della Sieve.
2. Il P.O. dettaglia gli ambiti di cui al precedente comma e li rappresenta alla scala di maggior dettaglio negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000.
3. Il P.O. individua gli obiettivi da perseguire per ciascun ambito di paesaggio nei seguenti commi.
4. Ambito di paesaggio 4 – Crinale della Colla di Casaglia.

- a) Si localizza a nord del territorio comunale e corrisponde ai versanti del crinale appenninico che dal Giogo di Corella, passando per la Colla di Casaglia, raggiunge il Giogo di Scarperia. L'estesa matrice forestale, la presenza di agroecosistemi montani tradizionali e di ecosistemi fluviali di elevata qualità conferiscono a questo ambito un elevato valore naturalistico complessivo. Dai crinali, le ampie aperture visuali sulla conca del Mugello, costituiscono elementi di grande valore percettivo, oltre che strumenti di conoscenza consapevole del patrimonio paesaggistico. Il patrimonio boschivo è sostanzialmente composto da latifoglie, castagneti da frutto (in parte abbandonati) e rimboschimenti di conifere. Nell'ultimo cinquantennio il bosco ha occupato molti terreni ex-agricoli, anche terrazzati, oltre ai prati pascoli localizzati in quota. L'unico insediamento presente in questo ambito di paesaggio è Casaglia, lungo l'infrastruttura principale rappresentata dalla S.R. 302. Gli insediamenti sparsi sono in parte ruderi e le infrastrutture viarie sono rare e a fondo naturale.
- b) All'interno dell'ambito di paesaggio 4 non è consentito:
- l'escavazione di inerti;
  - la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - la conduzione di attività inquinanti;
  - limitare l'accessibilità agli insediamenti e ai terreni coltivati all'interno della matrice boscata;
  - individuare nuovi tracciati viari, in modo da privilegiare la trama esistente con azioni di riqualificazione e di recupero.
- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 4 è consentito:
- I. il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo dei percorsi all'interno della trama boscata;<sup>210</sup>
  - II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.<sup>211</sup>
5. Ambito di paesaggio 6 – Versante sud della conca intermontana
- a) Si localizza a sud del territorio comunale e corrisponde all'orlo meridionale della conca. I caratteri strutturali sono riferibili ad una fase matura dell'evoluzione geomorfologica del bacino che non sarebbe stata interessata dal sollevamento: di conseguenza la franosità è contenuta anche per la buona copertura boschiva, se si fa eccezione per il versante sud di Polcanto dove affiorano le arenarie di Monte Senario ad alto grado di fratturazione. Il sistema insediativo è sparso, ovvero accentrato in piccoli nuclei, ma si fa comunque più denso e più continuo in prossimità della strada pedecollinare che delimita da sud il fondovalle della Sieve (S.P. 41 Di Sagginale). Nella valle del Faltona, percorsa dalla Faentina, è sorto l'abitato di Polcanto, nelle cui vicinanze ricade la Badia del Buonsollazzo, monastero benedettino di

<sup>210</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>211</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

origine medievale, ora in stato di abbandono. Tale ambito è caratterizzato dalla diffusa presenza di strutture agrituristiche e di piccoli nuclei abitati con arborati e colture orticole.

- b) All'interno dell'ambito di paesaggio 6 non è consentito:
- III. l'escavazione di inerti;
  - IV. la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - V. la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
  - VI. individuare nuovi tracciati viari, in modo da privilegiare la trama esistente con azioni di riqualificazione e di recupero;
  - VII. la trasformazione del territorio con interventi che comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli;
  - VIII. la trasformazione del territorio con interventi che:
    - costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua;
    - recidano, nell'ambito periurbano di Sagginale<sup>212</sup> le relazioni funzionali della rete della mobilità lenta (come la viabilità ciclabile), paesaggistiche ed ecologiche con il territorio rurale.
- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 6 è consentito:
- I. il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo dei percorsi all'interno della trama boscata;
  - II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.<sup>213</sup>
6. Ambito di paesaggio 8 - Versante nord della conca intermontana
- a) Si localizza a nord del capoluogo ed è caratterizzato da un fitto sistema di corrugamenti, poco elevati e orientati perpendicolarmente alla valle che scendono dal crinale appenninico. I rilievi collinari sfumano in morfologie molto addolcite occupate da mosaici colturali e boscati a prevalenza di prati e seminativi. Tra gli habitat forestali di rilievo si ritrovano i castagneti da frutto (soprattutto intorno a Ronta) ma l'abbandono delle colture promiscue e degli arborati sta progressivamente modificando i sistemi agrocolturali verso un paesaggio semplificato di minore caratterizzazione ecologica con impoverimento del valore di biodiversità. Il sistema insediativo è conformato lungo la viabilità trasversale a pettine che collega i centri collinari e montani di crinale al fondovalle: i territori urbanizzati presenti in questo ambito di paesaggio sono Razuolo, Ronta, Grezzano, Luco di Mugello e Panicaglia.
- b) All'interno dell'ambito di paesaggio 8 non è consentito:
- I. l'escavazione di inerti;
  - II. la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;

---

<sup>212</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>213</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

- III. la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica.
- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 8 è consentito:
- I. il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo e l'importante funzione relazionale di connessione delle permanenze rurali;
  - II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.<sup>214</sup>
7. Ambito di paesaggio 9 – Valle della Sieve
- a) Il presente Ambito è caratterizzato dalla presenza di un'ampia fascia alluvionale di fondovalle, di larghezza variabile, disposta lungo la Sieve. L'ecosistema è strettamente legato alla Sieve e ai suoi affluenti, con le formazioni ripariali arboree a salici e pioppi: la progressiva artificializzazione del fondovalle ha attivato dinamiche di semplificazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi, con progressiva riduzione della vegetazione ripariale, della qualità delle acque e della qualità ecosistemica dell'ambito nel suo complesso. La notevole urbanizzazione ha indebolito la tradizionale struttura rurale del fondovalle e le relazioni trasversali tra i due versanti, favorendo, di contro, lo sviluppo di urbanizzazioni longitudinali e fenomeni di saldatura tra i centri urbani, con conseguente marginalizzazione dei terreni agricoli. Rientrano in questo ambito, oltre il capoluogo, anche gli insediamenti produttivi posti ad est e ad ovest dello stesso (rispettivamente Rabatta e La Torre), ma anche i nuclei storici di Corniolo e Ferracciano e i nuclei rurali di Le Pergole, Piazzano e Lutiano.
- b) All'interno dell'ambito di paesaggio 9 non è consentito:
- I. l'escavazione di inerti;
  - II. la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - III. la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
  - IV. la trasformazione del territorio con interventi che comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli e recidano, nell'ambito periurbano di Sagginale le relazioni funzionali della rete della mobilità lenta (come la viabilità ciclabile), paesaggistiche ed ecologiche con il territorio rurale.<sup>215</sup>
- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 9 è consentito:
- I. il recupero dei tracciati minori esistenti e la realizzazione di piste ciclabili quali rappresentanti di un'infrastruttura d'interesse turistico, naturalistico e sportivo, contestualmente ad un sistema alternativo di percorribilità del fondovalle;
  - II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.

<sup>214</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

<sup>215</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

### Art. 73. Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale

1. Il P.O. distingue i caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale nell'elaborato DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1:10.000 e li enumera con la specifica normativa nei commi seguenti.
2. Aree a verde pubblico e verde ambientale in territorio urbanizzato
  - a) Costituiscono elemento di permeabilità ecologica del territorio urbanizzato ed elemento connettivo con il territorio rurale e sono disciplinate all'art. 44 delle presenti norme.
3. Aree pertinenziali dell'edificato sparso in territorio rurale con valenza paesaggistica **che corrispondono agli "ambiti di pertinenza dei beni culturali" di cui all'elaborato QC06 – Beni culturali e paesaggistici.**<sup>216</sup>
  - a) In queste aree di pertinenza dovranno essere salvaguardati:
    - I. il valore percettivo evitando, in particolare, l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale;
    - II. l'intervisibilità tra beni culturali e aree limitrofe con particolare riguardo per gli scorci panoramici dalle strade e per i beni ubicati in posizione cacuminale;
    - III. gli ordinamenti colturali tradizionali evitando l'occupazione degli spazi agricoli da parte del bosco;
    - IV. le sistemazioni idrauliche di impianto storico da recuperare anche in funzione delle nuove esigenze d'uso;
    - V. le vecchie tessiture territoriali da valorizzare quali riferimenti ambientali e paesaggistici prioritari per i nuovi assetti strutturali e funzionali delle aree;
    - VI. i caratteri architettonici che dovranno essere coerenti per tipologia, materiali, consistenza e aspetti cromatici con i caratteri storicizzati del paesaggio;
    - VII. la viabilità minore di impianto storico e relativi elementi di corredo da conservare nei caratteri costruttivi tradizionali, ferma restando, in presenza di inderogabili esigenze tecniche e funzionali, la possibilità di adeguamenti locali compatibili.
  - b) In queste aree di pertinenza si dovrà:
    - I. mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.);
    - II. mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;

---

<sup>216</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

- III. integrare nel paesaggio gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto;
  - IV. assicurare la compatibilità tra le modalità di riuso del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunzionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio.
4. Viabilità storicizzata (primaria e secondaria) e sentieristica
- a) Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessarie alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi e devono assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
  - b) Ferme restando le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storicizzata e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale).
  - c) Gli interventi sui percorsi della viabilità storicizzata e della sentieristica sono ammessi a condizione che:
    - I. siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
    - II. siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
    - III. sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico.
5. Aree di elevata visibilità e tratti di percorsi con elevata panoramicità
- a) Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nell'elaborato DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1:10.000.
  - b) In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi da tutelare:
    - I. la libera accessibilità dei luoghi;
    - II. l'assenza di ostacoli alla visione;
    - III. la tutela dall'inquinamento luminoso.
  - c) Al fine di garantire gli elementi di cui al precedente comma, le fasce laterali ai tracciati di cui al presente articolo sono sottoposte a tutela per una profondità sufficiente affinché la quota sommitale di eventuali nuove edificazioni si situi a quota pari o inferiore a quella del punto di vista più prossimo collocato sul percorso.
  - d) La disciplina di cui al comma precedente, in quanto posta a tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da

- tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (retrostanti manufatti preesistenti legittimi), non risultino visibili dal punto di osservazione.
- e) In corrispondenza dei percorsi di cui al presente articolo, non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi per la profondità di cui alla lett. c) del presente punto.
6. Alberi camporili
- a) Sono riconosciuti perché elementi caratterizzanti degli assetti agricoli e rappresentati da elementi arborei isolati in contesto agricolo cui sono attribuite importanti funzioni paesaggistiche ed ecologiche.
- b) Gli alberi camporili sono individuati come testimonianza biologica e manifestazione del rapporto tra uomo e territorio agricolo e in tal senso sono riconosciuti e tutelati i loro ruoli ecologico, paesaggistico e ambientale.
- c) Al fine di perseguire l'obiettivo di cui al precedente comma, l'insediamento di edifici agricoli o di strade poderali o altre infrastrutture e canalizzazioni, dove ammessi dalle presenti norme, è ammesso ed è prescritto che ogni intervento di trasformazione avvenga ad una distanza minima dal fusto pari al doppio del diametro medio della chioma.
7. Formazioni lineari arboree
- a) Le formazioni lineari arboree sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio, suo caposaldo visivo e simbolico, nonché elemento di connessione funzionale che partecipa alla rete ecologica comunale.
- b) Sono elementi da tutelare in quanto costituiscono relazione spaziale e percettiva con:
- I. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - II. le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - III. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - IV. gli impianti arborei originari;
  - V. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - VI. le opere e gli elementi decorativi.
- c) Gli elementi di cui alla lett. b) sono soggetti a tutela nella loro consistenza relazionale materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per l'incolumità pubblica e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi nel paesaggio.
- d) In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione. L'impianto di alberature è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato.

- e) Le formazioni lineari con funzione di recinzione aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate.
  - f) I percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni di cui al presente articolo e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planoaltimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale e l'introduzione di specie arboree non coerenti, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.
8. Formazioni lineari arbustive
- a) Le formazioni lineari arbustive sono elementi costitutivi della rete ecologica cui è affidato un fondamentale ruolo di connessione ecologica e di aree di rifugio per la microfauna.
  - b) Il presente P.O. tutela le formazioni lineari arbustive stabilendo l'obbligo di osservare un distacco minimo pari a ml. 10,00 per l'insediamento dei manufatti agricoli ammessi dalle presenti norme.
9. Sistemazioni agrarie storiche
- a) Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole storiche. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie, ecc.
  - b) Sono elementi da tutelare in quanto costituiscono relazione spaziale e percettiva con:
    - I. le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
    - II. le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
    - III. le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
    - IV. le alberature segnaletiche (alberi camporili);
    - V. il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
  - c) Gli elementi di cui alla lett. b), sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica. Al fine di valorizzare il loro contenuto culturale, testimoniale e d'uso, sono ammesse azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e devono essere conservati, nei loro caratteri materici, formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.
  - d) In tali aree non sono consentite:
    - I. la trasformazione e l'eliminazione delle sistemazioni agrarie esistenti;
    - II. la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
    - III. le trasformazioni morfologiche e ambientali.
  - e) In tali aree sono consentite:
    - I. il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
    - II. le attività agricole di coltivazione e di mantenimento dei terreni;

- III. le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
  - IV. le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati (quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.);
  - V. gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
  - VI. il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- f) L'installazione di tutti i nuovi manufatti di cui alla Parte 5 delle presenti norme dovrà, comunque, essere localizzata oltre una fascia di 15 metri, salvo dimostrata impossibilità.

## TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI CULTURALI

### Art. 74. Beni di interesse storico artistico

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (Beni culturali), che sottopone a preventivo nullaosta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.
2. I beni culturali sono individuati nell'elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000. I relativi perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
3. Agli edifici e ai complessi edilizi di cui al presente articolo si applica la disciplina definita all'art. 10 delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono, **ed in coerenza al procedimento di verifica dell'interesse culturale avvenuto o meno in relazione all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.**<sup>217</sup>
4. I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 70 anni sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. **I beni culturali ope legis non sono cartografati e pertanto resta in carico al proponente la verifica se l'immobile oggetto di intervento sia o meno sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004.**<sup>218</sup>
5. I beni culturali cartografati rivestono carattere puramente ricognitivo, e pertanto suscettibile di aggiornamento a seguito di ulteriori provvedimenti di vincolo, senza che ciò costituisca variante al presente P.O..

---

<sup>217</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

<sup>218</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

6. In conformità al P.S.I.M. il P.O. ha individuato nell'elaborato QC06.1, QC06.2 e QC06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000 le aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali ai sensi del P.I.T., Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici", art. 4, comma 2, e declinato specifica normativa nell'art. 73 delle presenti norme.
7. In conformità al P.S.I.M. il P.O. ha riconosciuto nell'elaborato QC06.1, QC06.2 e QC06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000 i Beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, art.10, comma 4, lett. g), quali "Pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico".  
Si ricorda comunque che, per i tracciati storici, piazze e spazi aperti urbani oltre all'art. 10, c. 4, lett. g) è rilevante anche il combinato disposto dell'art. 10, c.1 e dell'art. 12, c. 1 del D.Lgs. 42/2004.<sup>219</sup>
8. I manufatti ferroviari legati alla linea ferroviaria faentina (opere d'arte quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: ponti, edifici, rifornitori idrici, cantoniere, ecc) e di cui per un riferimento tipologico si rimanda alla pubblicazione "Inaugurazione della ferrovia Firenze-Faenza, 23 aprile 1893" (<https://mostre.sba.unifi.it/tesori-inesplorati/it/135/la-ferrovia-firenze-faenza>) sono sottoposti ai disposti di cui al comma 4 del presente articolo.<sup>220</sup>

### TITOLO 3 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI

#### Art. 75. Immobili e aree di notevole interesse

1. Gli immobili e le aree di notevole interesse ricadenti nel territorio comunale di Borgo San Lorenzo sono soggetti alle disposizioni generali di cui alle presenti norme, sono riconosciuti nell'elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000 e sono:
  - DM 10/10/1964 - GU 289/1964 – Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze).
  - GU 217/1999 - Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo (e Pontassieve Vicchio)<sup>221</sup>.
  - GU 238/1966 – Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo
2. Il P.O. subordina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni generali:
  - a) garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni;
  - b) perseguire la coerenza con i caratteri morfologici del paesaggio (forma, dimensioni, orientamento, allineamento, ecc.);
  - c) orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante; in particolare

<sup>219</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

<sup>220</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

<sup>221</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;

- d) impedire saldature lineari tra sistemi insediativi storicamente distinti, ancorché costituite da muri di recinzione o altre barriere visive, ed evitare la nascita di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o comprometterne i varchi visuali;
- e) mantenere i coni e i bersagli visivi;
- f) garantire la qualità insediativa anche attraverso:
  - forme, dimensioni e orientamenti armonici con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico;
  - articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare attenzione per la qualità progettuale degli spazi aperti di fruizione collettiva.

**Art. 76. Territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b) e di cui all'Elaborato 8B art. 7 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. e alla loro ricognizione di cui all'elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000, definisce le seguenti azioni in relazione a:
  - a) trasformazioni urbanistico edilizie:
    - non sono ammessi interventi di artificializzazione delle sponde o di interruzione della continuità vegetazionale;
    - in caso di lavori sulle infrastrutture viarie dovrà essere posta attenzione alla stabilità delle sponde e alla salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat;
  - b) eventuali opere di sistemazione delle aree di sponda atti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica o di captazione:
    - devono essere realizzate privilegiando gli interventi di ingegneria naturalistica;
    - è prescritto il ripristino della vegetazione anche con interventi di infoltimento della vegetazione originaria;
  - c) tutela del contesto botanico autoctono e gli habitat nell'area dello specchio d'acqua:
    - tutti gli interventi dovranno porre attenzione alla salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat.
  - d) realizzazione di percorsi per la mobilità dolce lungo le rive, nonché la manutenzione, l'adeguamento e il potenziamento di quelli esistenti, nonché delle aree di elevata visibilità in coerenza all'art. 73;
  - e) installazione di manufatti temporanei per fini agricoli o turistico-sportivi:
    - non è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui agli artt. 54 e 64 delle presenti norme entro una fascia di 50 m dalla sponda del lago.

**Art. 77. La tutela dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. e alla ricognizione di cui all'elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, ammette le seguenti azioni in relazione a:
  - a) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi a condizione che:
    - I. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
    - II. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
    - III. 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;
    - IV. eventuali rimodellazioni della forma della sponda, favoriscano la generazione di ecosistemi diversificati che aumentano la biodiversità;
    - V. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
    - VI. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
    - VII. 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 e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
  - b) interventi sul patrimonio edilizio di rilevanza storica costituito da mulini, gualchiere e relative opere di captazione, sono ammessi a condizione che:
    - I. non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario perseguendo le norme di cui alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme;
    - II. non compromettano le visuali nelle aree di elevata visibilità di cui all'art. 73;
  - c) artificializzazione delle rive da contrastare attraverso:
    - I. interventi di ingegneria naturalistica, la dove ammessi, che favoriscano la riproduzione ed il mantenimento della flora e della fauna tipiche di questi habitat per la rinaturalizzazione delle medesime;
    - II. ripristino della vegetazione anche con interventi di infoltimento di quella originaria;
  - d) infrastrutture per la mobilità dolce, in coerenza a quanto normato all'art. 30:

- I. sono ammesse a condizione che 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 e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- II. sono ammesse a condizione che il sedime delle infrastrutture identifichino prioritariamente tracciati esistenti anche in disuso o abbandono;
- e) infrastrutture carrabili:
  - I. perseguire la stabilità delle sponde attraverso interventi a basso impatto privilegiando quelli di ingegneria naturalistica;
  - II. perseguire la salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat attraverso:
    - l'infoltimento della vegetazione esistente utilizzando anche specie planiziarie (es. farnia e rovere);
    - il rimodellamento della forma delle sponde attraverso la generazione di ecosistemi diversificati che aumentano la biodiversità;
- f) impianti di produzione di energia idroelettrica:
  - I. privilegiare siti prossimi ad impianti/strutture già esistenti per la distribuzione di energia elettrica nella rete;
  - II. privilegiare siti prossimi alla rete viabilistica già esistente al fine di evitare la realizzazione di nuova viabilità carrabile in territorio rurale;
  - III. progettare impianti individuando in specifico elaborato progettuale le dovute opere di mitigazione a verde là dove necessarie, specificando le specie igrofile o planiziarie da utilizzare;
- g) realizzare le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, ammesse a condizione che gli interventi:
  - I. non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi;
  - II. non alterino l'accessibilità e la fruibilità delle rive;
  - III. prevedano il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità, o il recupero delle componenti utilizzate.
3. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
  - a) edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - b) depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - c) discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).
4. Sono ammessi alle condizioni di cui al comma 2:
  - a) gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - b) impianti per la produzione di energia;
  - c) gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato nelle presenti norme.

5. 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 in coerenza a quanto normato all’art. 73.
6. 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, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico ed individuate<sup>222</sup> nell’elaborato DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1:10.000.
7. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie 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, il mantenimento dei valori identificati nell’elaborato DIS01, DIS01.2 e DIS01.3 - Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1:10.000 e il minor impatto visivo possibile.

**Art. 78. La tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera e) g)<sup>223</sup> e di cui all’Elaborato 8B art. 12 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. e alla ricognizione PIT/PPR<sup>224</sup> di cui all’elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idrogeologica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, individua le seguenti azioni.
3. Nelle aree boscate non sono consentiti
  - a) interventi di trasformazione e/o artificializzazione che possano ridurre i livelli di qualità ecosistemica e naturalità;
  - b) interventi che favoriscano la diffusione di specie invasive o esotiche;
4. Nelle aree boscate sono consentiti:
  - a) Interventi mirati a favorire il presidio sul territorio allo scopo di limitare l’abbandono delle superfici agricole e l’avanzata del fronte boscato
  - b) interventi di salvaguardia dei soprassuoli allo scopo di ridurre gli effetti di patologie ed incendi;

---

<sup>222</sup> Modificato in relazione all’osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>223</sup> Modificato in relazione all’osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>224</sup> Modificato in relazione all’osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

- c) interventi volti a migliorare la gestione selvicolturale attraverso il contenimento e la limitazione della propagazione di specie aliene quali robinia e ailanto;
- d) interventi volti a limitare il carico di ungulati;
- e) interventi volti a migliorare le connessioni ecologiche;
- f) interventi gestionali forestali volti all'aumento della eterogeneità e biodiversità dei soprassuoli forestali;
- g) interventi sui manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

#### **Art. 79. Zone di interesse archeologico**

1. **Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera m) e di cui all'Elaborato 8B art. 15 del PIT/PPR.**<sup>225</sup> Le zone di interesse archeologico sono individuate negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000.
2. L'individuazione delle zone di cui al precedente comma potrà essere aggiornata e integrata con autonomo atto consiliare su indicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, senza la necessità di ricorrere all'approvazione di una specifica variante al P.O.
3. Anche in assenza di informazioni su presenze archeologiche note, in caso di *“opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni”* del D.Lgs. 50/2016, si dovrà attenersi a quanto dettato dalla legislazione in materia di archeologia preventiva (art. 28, c. 4 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e art. 25 del D.Lgs. 50/2016), che prevede la realizzazione di verifiche preventive alla realizzazione di un progetto.
4. In caso di ritrovamenti fortuiti è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. del D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
5. Non sono ammesse le trasformazioni territoriali, comprese quelle urbanistiche ed edilizie, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
6. Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/2004.

---

<sup>225</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 9341, data di registrazione: 02/05/2023.

## TITOLO 4 - ULTERIORI NORMATIVE DI TUTELA PAESAGGISTICA

### **Art. 80. Aree sensibili di fondovalle**

1. Sono le aree rappresentate e definite dall'art. 3 del P.T.C.P. di Firenze e sono individuate negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000.
2. In detti ambiti è vietata la localizzazione di attività di agricompleggio e agrisosta per camper.
3. Il P.O. consente:
  - a) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - b) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sottoelencati:
    - I. mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
    - II. impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
    - III. riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali, valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.

### **Art. 81. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale**

1. Sono gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, le aree del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta in coerenza all'art. 10 del P.T.C.P. di Firenze e sono individuati negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000.
1. Vi sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.
2. Unicamente tramite approvazione di programma aziendale, sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze.
3. Le destinazioni d'uso ritenute non congruenti con gli obiettivi di tutela dei presenti ambiti, fatte salve quelle esistenti, sono le seguenti:
  - a) I, C, CD.III, D;

- b) ~~T: alberghi, campeggi.~~<sup>226</sup>
4. Sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le eventuali limitazioni di cui al Titolo 2, Parte 2, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2 di cui all'art. 4<sup>5</sup><sup>227</sup> delle presenti norme, a condizione che l'intervento determini una trasformazione edilizia e urbanistica coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica del presente ambito.
- ~~5. Sugli immobili, nei quali si svolgono funzioni non ritenute congruenti sono ammessi interventi finalizzati a garantire il solo adeguamento funzionale degli stessi, fino alla categoria RC3 senza la possibilità di operare ampliamenti.~~<sup>228</sup>

## Art. 82. Aree fragili del territorio aperto

1. Sono aree fragili, le parti di territorio rurale caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività di cui all'art. 11 del P.T.C.P. di Firenze e sono individuate negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000.
2. In tali aree, sono ammessi interventi di:
  - a) conservazione degli edifici di interesse storico-culturale<sup>229</sup> architettonico<sup>229</sup>, di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme<sup>230</sup> e delle loro relazioni con il territorio rurale;
  - b) tutela della qualità del suolo agricolo;
  - c) manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi quali sistemazioni idraulico agrarie, colture arboree e piante arboree non colturali quali formazioni lineari arboree, formazioni lineari arbustive, alberi camporili, di cui all'art. 73 delle presenti norme<sup>231</sup>;
  - d) manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;
  - e) recupero del patrimonio edilizio esistente, fatte salve le eventuali limitazioni di cui al Titolo 2, Parte 2.
3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque preferibilmente in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, a meno che il

---

<sup>226</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>227</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>228</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>229</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>230</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>231</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

Piano Aziendale non dimostri la necessità di realizzazioni in altre localizzazioni,<sup>232</sup> e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze. In dette aree non è consentita l'attività di agriturismo e agrisosta per camper.<sup>233</sup>

4. Sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle schede progetto di cui all'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione.

### **Art. 83. Ambiti di protezione storico ambientale**

1. Il P.O. assume le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza, in conformità al P.S.I.M. in recepimento dell'art. 12 del P.T.C.P. e sono individuate negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000.
2. Nelle aree di cui<sup>234</sup> In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni:
  - a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ~~ivi comprese le attività di agriturismo e agrisosta per camper~~<sup>235</sup>, salve le eccezioni di cui alla lettera c);
  - b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
  - d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.
3. Gli ampliamenti di cui alla lettera d) del comma precedente, quando ammissibili secondo la specifica disciplina devono:
  - a) evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
  - b) non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;

---

<sup>232</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8572, data di registrazione: 20/04/2023.

<sup>233</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8572, data di registrazione: 20/04/2023.

<sup>234</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>235</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- c) consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità di cui all'art. 73 delle presenti norme.<sup>236</sup>

#### Art. 84. Tutela paesaggistica negli interventi di trasformazione edilizi<sup>237</sup>

1. Ai fini della tutela paesaggistica gli interventi sugli edifici di classe 1, classe 2 e 2\*, nonché ricadenti nei morfotipi storici TS.1, e nelle aree di cui al Titolo 3 e 4 della presente Parte dovranno perseguire le indicazioni di cui ai seguenti commi essere privilegiate le soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.<sup>238</sup>
2. Su tutti gli edifici presenti nel territorio comunale gli interventi di coibentazione sulle coperture e sulle facciate:
  - a) dovranno essere privilegiate le soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
  - b) a) nel caso in cui gli interventi siano previsti sull'esterno degli edifici, i maggiori spessori non dovranno comportare la variazione delle caratteristiche delle facciate e/o della copertura dell'edificio (es: nel caso di edifici storici che sono spesso dotati di cornici, marcapiani, davanzali, gronda con gioghetto, ecc.);
  - b) ove il fabbricato/unità immobiliare ricada in una cortina muraria prospiciente uno spazio pubblico l'installazione di cappotti non deve alterare l'allineamento della cortina sia in senso orizzontale che verticale.<sup>239</sup>
3. Interventi per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici:
  - a) è ammessa la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l'autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che:
    - I. negli edifici e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico di classe 1, 2 e 2\* e nei morfotipi TS.1 e TS.2 e nuclei storici di cui al comma 1, l'installazione dovrà essere integrata nella copertura adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
    - II. negli edifici e nei complessi edilizi e nei morfotipi diversi da quelli di cui al comma 1 punto precedente, l'installazione dovrà avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale, ovvero gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente;

<sup>236</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>237</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>238</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>239</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- III. eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti;
- IV. nel caso che l'installazione venga proposta sulla **copertura** **facciata** dell'edificio, l'inserimento non dovrà interessare la **falda** **facciata** prospiciente la pubblica Via;
- V. l'installazione dovrà essere arretrata rispetto al filo di gronda **almeno per tutta la sua sporgenza** e mantenersi comunque in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- VI. dovranno comunque essere garantite le prospettive ed i coni ottici limitrofi significativi;
- VII. **È ammessa l'installazione di pannelli su annessi o manufatti pertinenziali.**
- VIII. **È ammessa l'installazione su pergolati, come definiti all'art. 137 comma 1 lettera a) punto 1) della L.R. 65/2014, purché tali pannelli siano posizionati ad una distanza minima di 10 cm l'uno dall'altro e non offrano riparo dalle precipitazioni atmosferiche.**<sup>240</sup>

#### **Art. 85. Piscine ed ulteriori opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di **trasformazione urbanistico-edilizia** **nuova costruzione, ai sensi dell'art. 8bis delle presenti norme**, incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - a) piscine;
  - b) campi da tennis;
  - c) campi da calcetto;
  - d) **maneggi locali interrati o prevalentemente interrati;**
  - e) **volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati.**<sup>241</sup>
2. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i manufatti sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) sistemazioni agrarie storiche **di cui al comma 9 dell'art.73 delle presenti norme;**
  - b) tratti di percorsi con elevata panoramicità **di cui al comma 5 dell'art.73 delle presenti norme;**
  - c) boschi **di cui dell'art.78 delle presenti norme.**<sup>242</sup>
3. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.

<sup>240</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>241</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>242</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

4. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) tra quelle indicate alle lettere a), b) e c) del comma 1 del presente articolo<sup>243</sup> per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
  - a) i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - b) i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
5. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
6. La realizzazione delle opere autonome di cui al presente articolo a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b) i movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità;
  - c) le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile o il complesso immobiliare di riferimento. In presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive di paesaggio, è ammesso un incremento della distanza di 50 ml, misurata dagli spigoli dell'edificio, fino ad un massimo del 10%;
  - d) il dimensionamento delle attrezzature dovrà essere proporzionato all'immobile o all'attività di cui esse costituiscono pertinenza;
  - e) le attrezzature dovranno adattarsi alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario, con particolare riferimento agli allineamenti contermini;
  - f) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche né compromettano i tracciati della viabilità storicizzata;
  - g) non prevedano volumetrie che fuoriescano visibilmente dal profilo originario del terreno;
  - h) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei

---

<sup>243</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

- i) usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
- j) qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico, la loro localizzazione dovrà comunque escludere le porzioni antistanti il fronte principale del fabbricato;
- k) dovranno essere previste idonee schermature arboree o arbustive di essenze locali.

#### 7. Piscine

- a) La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
  - I. ad uso residenza privata, pari a mq 100;
  - II. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 200;
  - III. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq 300, fatte salve diverse e specifiche indicazioni.
- b) La profondità massima consentita della piscina è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere un'altezza massima di 2,20 ml. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una superficie edificabile (S.E.) massima di mq 12,00.
- c) La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi, i grigi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. In ogni modo materiali e colorazioni dei rivestimenti non devono conseguire una colorazione finale "azzurra" della specchiatura della piscina in funzione.
- d) Per le piscine pertinenziali ad attività di tipo ricettivo potrà essere ammessa una copertura stagionale di tipo retraibile o smontabile. ~~La tipologia della copertura dovrà essere disciplinata dal regolamento edilizio. Precedentemente a tale disciplina sono~~<sup>244</sup> ammesse solo coperture a filo pavimento di colore simile alla pavimentazione circostante.
- e) Sono ammesse pavimentazione di bordo piscina con larghezza massima mt. 1,20 realizzate con materiali e coloriture coerenti col contesto circostante. Si privilegia l'uso di pavimentazione realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque.

#### 8. Campi da tennis o da calcetto

- a) I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
- b) Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato ~~in terra battuta o in erba~~ ~~con una finitura~~ ~~che garantisca un corretto inserimento paesaggistico e totalmente permeabile.~~<sup>245</sup>

---

<sup>244</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>245</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

9. ~~Maneggi~~ Locali interrati o prevalentemente interrati

- a) ~~I maneggi per la pratica sportiva~~ I locali interrati o prevalentemente interrati sono consentiti:
- I. ~~per aree di almeno 2 ettari~~ nell'ambito della area di sedime del fabbricato;
  - II. ~~recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata~~ nella misura massima del 30% della stessa area di sedime;
  - III. ~~con annessi con una S.E. fino ad un massimo di 300 mq~~ con una altezza massima di 2,40 m.
- b) ~~Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti della disciplina di cui alle presenti norme.~~<sup>246</sup>
10. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
- I. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - II. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - III. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
11. Nel territorio rurale, la costruzione di attrezzature sportive di cui al presente articolo legata a strutture turistico-ricettive deve essere gestita unitariamente per l'intera struttura. Alla cessazione dell'attività, dovrà essere prevista la rimozione di tutte le attrezzature sportive pertinenziali eseguite, pena il divieto di cambio di destinazione d'uso degli immobili.
12. I volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati anche fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli morfotipi, di cui al Titolo 1, Parte 4 o ambiti di paesaggio di cui all'art. 72 della presente normativa.

## PARTE 7 –TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO

### TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

#### Art. 86. Norme generali

1. Il P.O. individua e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale nell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione.
2. Il P.O. individua le seguenti tipologie di trasformazione degli assetti insediativi del territorio:
  - a) sono identificate con il suffisso ID, le aree di trasformazione insediativa soggette a intervento diretto;

---

<sup>246</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

- b) sono identificate con il suffisso P, le aree di trasformazione degli assetti insediativi soggette a:
- Piano attuativo (Piano di lottizzazione e Piano di recupero) – Titolo V, Capo II, Sezione I e Sezione III, artt. 115 e 119, L.R. 65/2014;
  - Programma complesso di riqualificazione insediativa – art. 120 L.R. 65/2014;
  - Progetto Unitario Convenzionato - art.121 L.R. 65/2014;
  - Progetto di opera pubblica.
3. In relazione al precedente comma il P.O. individua i seguenti interventi di trasformazione e ne detta specifica normativa nel presente Titolo:
- ID\_01 Casaglia soggetta a intervento diretto
  - ID\_02 Borgo San Lorenzo soggetta a intervento diretto
  - ID\_03 Polcanto soggetta a intervento diretto
  - ID\_04 Ronta soggetta a intervento diretto<sup>247</sup>
  - P\_01 Casaglia da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_02 Ronta da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
  - P\_03 Ronta da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_04 Ronta da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_05 Ronta da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_06 Luco da attuarsi mediante Piano attuativo (Piano di recupero)
  - P\_07 Luco da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_08 Panicaglia da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_09 La Torre da attuarsi mediante Piano attuativo (Piano di recupero)
  - P\_10 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_11 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_12 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_13 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
  - P\_14 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_15 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_16 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_17 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
  - P\_18 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante Piano attuativo (Piano di recupero)
  - P\_21 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
  - P\_22 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante Piano attuativo (Piano di lottizzazione)
  - P\_23 Rabatta da attuarsi mediante PUC – Piano attuativo (Piano di lottizzazione)
  - P\_24 Sagginale da attuarsi mediante PUC – Progetto Unitario Convenzionato
  - P\_25 Borgo San Lorenzo da attuarsi mediante progetto di opera pubblica.
4. La disciplina riferita alle aree di trasformazione sopraelencate è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione, in cui assumono valore vincolante:

---

<sup>247</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8386, data di registrazione: 18/04/2023

- a) lo schema planimetrico limitatamente al perimetro e alla definizione dell'area di reperimento del sedime edificato;
  - b) i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, l'altezza massima alla gronda, la tipologia di intervento e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard;
  - c) le disposizioni particolari;
  - d) le prescrizioni della disciplina dei Beni paesaggistici;
  - e) le prescrizioni della V.A.S..
5. Assumono altresì valore vincolante le fattibilità geologica, sismica e idraulica contenute nell'allegato, denominato DIS03.1 – Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle aree di trasformazione, all'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione.
  6. Nelle schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione, assumono valore indicativo:
    - a) l'indicazione di percorsi, fermo restando l'origine e la destinazione;
    - b) i dati quantitativi nel caso di schede relative ad interventi di opere pubbliche.
  7. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno delle aree di trasformazione insediativa (P e ID) soggette a strumentazione urbanistica attuativa, Progetto unitario convenzionato o Piano di recupero, fino alla attuazione dei suddetti strumenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso o, comunque, gli interventi dettagliati per tale evenienza nell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione con riferimento alle singole aree di trasformazione.
  8. Alla scadenza del quinquennio di efficacia del P.O., perdono di efficacia le previsioni delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali ed edilizi del territorio individuati nell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle suddette aree saranno ammessi gli interventi di cui al Titolo 2, Parte 2 e di cui al Titolo 1, Parte 4 delle presenti norme.
  9. Nelle schede di trasformazione è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto il permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

#### **Art. 87. Disposizioni relative all'impatto edilizio**

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni abitative, turistico ricettive, produttive direzionali e commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE). Sono tenuti al rispetto dell'indice RIE gli interventi edilizi che interessino superfici naturali o artificiali esposte agli eventi meteorici ricomprese nel lotto urbanistico di riferimento.
2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:

- la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
  - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
  - la piantumazione e il rinverdimento pensile.
3. L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1). Il modello di calcolo, i valori prescritti per l'indice RIE per le diverse destinazioni urbanistiche e i parametri di riferimento per le diverse superfici sono contenuti in apposito Allegato al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 88. ID - Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal P.S.I.M., il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree ID / aree di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto" elencate all'art. 86.
2. Le aree di cui al precedente comma costituiscono ambiti di completamento del sistema insediativo e sono individuate con apposito segno grafico e sigla identificativa negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1.10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1.2.000.

#### **Art. 89. P - Area di trasformazione degli assetti insediativi soggetta a piano attuativo<sup>248</sup>**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal P.S.I.M., il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree P / Aree di trasformazione degli assetti insediativi" elencate all'art. 86. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1.10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1.2.000.
3. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.<sup>249</sup>
5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di

---

<sup>248</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

<sup>249</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante.

6. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo P.A. potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).
7. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS03, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

#### **Art. 90. RIQ - Area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal P.S.I.M., il P.O. individua all'interno del territorio comunale due "Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" soggette a Programma complesso di Riqualificazione insediativa ai sensi dell'art.120 della L.R. 65/2014 e sono entrambe nel capoluogo: l'area della Soterna e l'area delle Fornaci. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1.10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1.2.000.
3. RIQ\_1 - La Soterna.
  - a) La Soterna nasce nel 1942 come fabbrica chimica accresciuta poi come area produttiva non pianificata all'ingresso ovest di Borgo S.L., connessa alla vicina area industriale "La Torre" e che forma un insediamento produttivo unitario con la contermina area di Petrona del Comune di Scarperia. E' stata oggetto di studio come area urbana in condizioni di degrado urbanistico e socio-economico da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana per la sperimentazione condotta nell'anno 2014-2015 a seguito dell'accordo firmato tra Regione Toscana e Anci Toscana. Si trova tra la pianura agricola della Sieve e la linea ferroviaria Faentina, la viabilità di scorrimento la separa dal centro abitato.
  - b) La previsione di riqualificazione punta soprattutto al decongestionamento della viabilità accesso / uscita dal paese con la riorganizzazione della rete viaria interna all'area. Non

secondaria è la dotazione di spazi pubblici - verde e parcheggi con il risanamento delle reti e la bonifica delle coperture degli edifici produttivi esistenti.

- c) Sulla base dell'impianto storico, l'intervento dovrà prevedere la dotazione degli standard minimi: verde, parcheggi, strade per il transito pesante e mobilità slow, il recupero ecologico del torrente, la messa in sicurezza della S.P. n. 551 che attraversa l'area, la creazione di un centro di quartiere per le attività, commerciali e produttive, presenti nell'area e per le residenze.
4. RIQ\_2 – Le Fornaci.
- a) Le Fornaci nascono nel 1891 in località Vigiano Battiloro, dove c'era un ricchissimo giacimento di ottima argilla, fondamentale per la vita della fornace. Nel primo dopoguerra la Fornace Brunori era la più grande escavatrice di argilla d'Europa e raggiunse i 400 operai alle proprie dipendenze. L'inarrestabile crisi dell'industria dei laterizi, insieme all'obsolescenza degli impianti delle fornaci, portarono fatalmente al tracollo di questa gloriosa industria, fino alla demolizione delle monumentali ciminiere, simbolo di un secolo di storia mugellana. Con il tempo l'area delle Fornaci è diventata una zona industriale con edifici sia produttivi che residenziali di poco pregio.
  - b) Sulla base dell'impianto storico, l'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area su cui attivare interventi puntuali di "ricucitura" per la riqualificazione spaziale e funzionale in cui individuare possibili progetti di passerelle pedonali e ciclabili da Rimorelli al Centro.

#### **Art. 91. PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal P.S.I.M., il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree soggette a Progetto Unitario Convenzionato" elencate all'art. 86. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1.10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1.2.000.
3. Il P.O., nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato e in presenza dei requisiti fissati dall'art. 121 della L.R. 65/2014, individua aree la cui trasformazione comporta un livello coordinato di progettazione e la previa sottoscrizione di apposita convenzione con cui sia garantita la realizzazione delle opere pubbliche correlate.

#### **Art. 92. P - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal P.S.I.M., il P.O. individua all'interno del territorio comunale le aree di trasformazione insediativa da realizzarsi mediante progetto di opera pubblica, attuabile anche per lotti funzionali, oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune elencate all'art. 86. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i

processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 in scala 1.10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1.2.000.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
3. La previsione di S.E. delle opere pubbliche potrà subire variazioni al fine di definire una migliore prestazione progettuale, anche in aumento, senza che ciò comporti variante urbanistica.
4. La realizzazione degli interventi privati convenzionati con il comune è condizionata alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede.
5. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS03, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione dell'intervento, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc..

#### **Art. 93. Disciplina della perequazione e compensazione**

1. L'istituto della perequazione territoriale, costituisce parte contenutistica obbligatoria del P.S.I.M., e si attua attraverso la formalizzazione di accordi tra gli enti locali, nella forma degli accordi procedurali.
2. L'accordo di cui al precedente comma è in fase di approvazione da parte della Giunta U.M.C.M..

#### **Art. 94. Edilizia sociale convenzionata**

1. Al fine di favorire l'accesso alla abitazione per le categorie sociali maggiormente disagiate, con particolare riferimento alle giovani coppie, il presente P.O. stabilisce quote di Edilizia residenziale sociale come quota percentuale delle quantità di edilizia residenziale prevista nelle aree soggette a Progetto Unitario Convenzionato e a Piano attuativo (piano di lottizzazione e piano di recupero) specificate nelle singole schede di trasformazione di cui all'elaborato DIS03.
2. Queste aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. 244/2007 e dell'art. 63 della L.R. 65/2014.

3. In sede di convenzione saranno stabilite le fattispecie di edilizia residenziale sociale distinguendole tra:
  - a) cessione a prezzi calmierati;
  - b) locazione a canoni calmierati;
  - c) locazione a canone calmierato con patto di futura vendita.
4. Nelle aree di trasformazione soggette a Progetto Unitario Convenzionato o a Piano attuativo (piano di lottizzazione) è destinata ad edilizia residenziale sociale una quota pari al 30% della S.E. totale, salvo diversa indicazione specificata nell'elaborato DIS03.
5. In caso di nuova edificazione è possibile monetizzare la quota del 30% della S.E. totale solo quando le dimensioni dell'intervento non consentono l'articolazione delle due tipologie di edilizia residenziale (libera e convenzionata), come disposto all'art. 22 delle presenti norme.
6. Nelle aree di riqualificazione soggette a Piano attuativo (piano di recupero) è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale una quota minima pari al 15% della S.E. totale, ferma la possibilità di monetizzazione della stessa), nelle ipotesi di comprovata impossibilità già contemplate dal precedente comma 4<sup>250</sup>, e come disposto all'art. 22 delle presenti norme.
7. La monetizzazione della cessione gratuita di una delle seguenti fattispecie, in relazione alle aree di trasformazione e di riqualificazione di cui ai commi 4 e 6:
  - di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale;
  - di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata;
  - di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;
  - di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;è ammessa nei casi di interventi di modesta rilevanza ai sensi dell'art. 63 c. 4 della L.R. 65/2014, e come specificato nelle singole schede di trasformazione di cui all'elaborato DIS03. I proventi derivanti dalle monetizzazioni saranno destinati alle politiche di sostegno sociale.
8. L'edilizia residenziale pubblica costituisce una delle fattispecie dell'edilizia residenziale sociale.
9. Le aree e gli edifici esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica possono essere oggetto di riqualificazione. A tal fine, sono ammesse addizioni volumetriche fino al massimo del 40% della S.E. esistente, per l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi, e più in generale per il miglioramento delle condizioni abitative con progetto unitario.

#### **Art. 95. Dimensionamento del P.O.**

1. Il P.S.I.M. individua il dimensionamento a livello di area vasta e a livello locale, riconoscendo il comune di Borgo San Lorenzo rispettivamente nella U.T.O.E. 3 - VALLE DELLA SIEVE e nella SUB U.T.O.E. 3C.

---

<sup>250</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023

2. Il presente P.O. individua il dimensionamento in relazione alla SUB U.T.O.E. 3C come di seguito riportato in relazione alle categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 e in relazione alla nuova edificazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente distinguendo tra territorio urbanizzato e territorio rurale quale esito della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della suddetta legge:

## Piano operativo – Attuazione - Sintesi

All. 2C

Nome COMUNE	BORGIO SAN LORENZO
Codice ISTAT	048004

### Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot. (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	15.820	2.415	18.235				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	9.700	9.700	8.000			
c) COMMERCIALE al dettaglio	950	955	1.905	3.000 (2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA			
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	2.760	2.760				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	3.850	15.660	19.510				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0				
<b>totali</b>	<b>20.620</b>	<b>31.490</b>	<b>52.110</b>	<b>11.000</b>		<b>11.000</b>	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio relativa all'attuazione del PO).

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

**Piano operativo – Attuazione - Sintesi**

**AII. 2C**

Nome COMUNE	<b>BORGIO SAN LORENZO</b>
Codice ISTAT	<b>048004</b>

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	16.660	2.915	19.575	8.000			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	9.700	9.700	3.000			
c) COMMERCIALE al dettaglio	950	955	1.905	(2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)			
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	2.760	2.760				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	3.850	15.660	19.510				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0				
<b>totali</b>	<b>21.460</b>	<b>31.990</b>	<b>53.450</b>	<b>11.000</b>		<b>11.000</b>	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma cccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio relativa all'attuazione del PO) .

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

251

## PARTE 8 – TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI

### TITOLO 1 - ADEGUAMENTO DEL QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

#### Art. 96. Elaborati di riferimento

- La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati cartografici (tavole di quadro conoscitivo del presente nuovo P.O. e tavole del vigente P.S.I.M.):

PSI Mugello:

- QC.B01 Carta geologica
- QC.B03 Carta litologico-tecnica e dei dati di base
- QC.B04 Carta della tutela della risorsa idrogeologica
- STR04 Carta della pericolosità idraulica

Nuovo PO Borgo San Lorenzo:

- GEO01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- GEO02 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

<sup>251</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

- GEO03 Carta della vulnerabilità sismica
- GEO04 Carta della esposizione sismica
- GEO05 Carta delle aree a rischio sismico
- GEO06 Carta geomorfologica
- GEO07 Carta della pericolosità geologica
- GEO08 Carta di Microzonazione sismica - FA010
- GEO09 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- GEO10 Carta delle pericolosità sismica locale
- GEO11 Relazione geologica idraulica e sismica
- GEO12 Carta geomorfologica di dettaglio<sup>252</sup>

#### Art. 97. Classificazione di pericolosità geologica

1. L'elaborato "GEO07 Carta della pericolosità geologica" consente di migliorare la rappresentazione e l'origine delle criticità geomorfologiche e geologiche, descritte e cartografate in maniera dettagliata su tutto il territorio nell'elaborato "GEO06 Carta geomorfologica". La normativa correlata contiene articolate indicazioni prescrittive da adottare per gli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il presente articolo disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica nel rispetto:
  - delle norme per prevenzione del rischio idrogeologico di cui alle vigenti norme di attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno,
  - in applicazione agli areali di mappa ricadenti nelle classi P4 e P3 delle adottate mappe del Piano di Bacino, stralcio "assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale di cui alla Del. AdB Distrettuale n. 20 del 20.12.2019.
3. Al fine dell'immediata comprensione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica fra i disposti normativi in vigore di cui al PAI del bacino dell'Arno (AdB) e il PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS), e il DPGR 5/R/2020, si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione nel tempo e nei vari disposti.

<u>DPGR n. 5/R/2020</u>	<u>PAI AdB Arno</u>	<u>PAI Distrettuale App. Sett.</u>
G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	P.F.1 (moderata)	P.1 (bassa)

4. Nelle tavole "GEO07 Carta della pericolosità geologica", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1), con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica

<sup>252</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

locale, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica:

Pericolosità geologica molto elevata (G4-P4):

Aree in cui sono presenti fenomeni di franosità attiva a dinamica gravitativa e relative aree di evoluzione (frane di scivolamento e colata lenta, di crollo, per erosione di sponda, franosità diffusa di versante), aree con presenza di intensi fenomeni attivi di tipo erosivo dovuti all'azione di acque incanalate o di versante.

Pericolosità geologica elevata (G3-P3a):

Aree potenziale instabilità e relative aree di evoluzione con fenomeni franosi quiescenti di cui non è possibile escludere la riattivazione, con presenza di indicatori geomorfologici diretti quali aree interessate in passato da dissesti e/o segni precursori.

Aree con caratteri di elevata propensione al dissesto di tipo gravitativo come litologia e acclività, aree soggette a processi di morfodinamica fluviale, aree soggette a deformazioni superficiali plastiche come soliflussioni, a processi di degrado di carattere antropico, aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche, conoidi pedemontane e corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi

Pericolosità geologica media (G2-P2):

Aree in cui sono riconoscibili fenomeni geomorfologici attualmente inattivi per mutate condizioni morfoclimatiche; aree con media propensione al dissesto per geomorfologia, litologia e pendenza che tuttavia possono evolvere le loro condizioni di stabilità; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Viene inoltre introdotta, in continuità con gli studi geomorfologici svolti per il PSI del Mugello, una classe di pericolosità geologica medio-elevata G2pl che accomuna terreni caratterizzati da potenziale instabilità per litologia, acclività o giacitura.

Pericolosità geologica bassa (G1-P1):

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di pendenza non costituiscono fattori predisponenti a processi morfoevolutivi.

#### **Art. 98. Classificazione di pericolosità sismica locale**

1. Nelle tavole "GEO10 Carta della Pericolosità Sismica Locale", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3), sono individuate le aree ricadenti nelle seguenti classi di pericolosità sismica, come definite nell'articolato regionale, in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito, con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale. Tale valutazione è basata sugli studi di MS di livello 1, 2 e 3 realizzati nel novero dell'attività di Microzonazione Sismica, i cui contenuti di nuova realizzazione ed esistenti vanno ad integrare il "quadro conoscitivo" ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

Pericolosità sismica locale molto elevata (S4 - S4L - S4FAC):

S4 - aree suscettibili di instabilità di versante attiva e relative zone di evoluzione come classificate in P4-G4, che potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S4FAC - aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie)

S4L - terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertata mediante indagini geotecniche oppure notizie storiche specifiche

Pericolosità sismica locale elevata (S3 - S3F - S4L):

S3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dal piano di campagna

S3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA0105 > 1.4$

S3F - aree interessate da elevata propensione al dissesto o potenzialmente instabili (frane quiescenti) come classificate in P3-G3, suscettibili a subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S3L - zone potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica in corrispondenza di terreni all'interno dei quali le conoscenze geologiche disponibili non possono escludere la presenza di orizzonti a rischio di liquefazione;

Pericolosità sismica locale media (S2 - S2\*):

S2 - zone stabili suscettibili di amplificazione topografica a causa delle pendenze elevate (superiori a  $15^\circ$ )

S2 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA0105 < 1.4$

S2 - zone interessate da dissesti inattivi, classificate in P2-G2

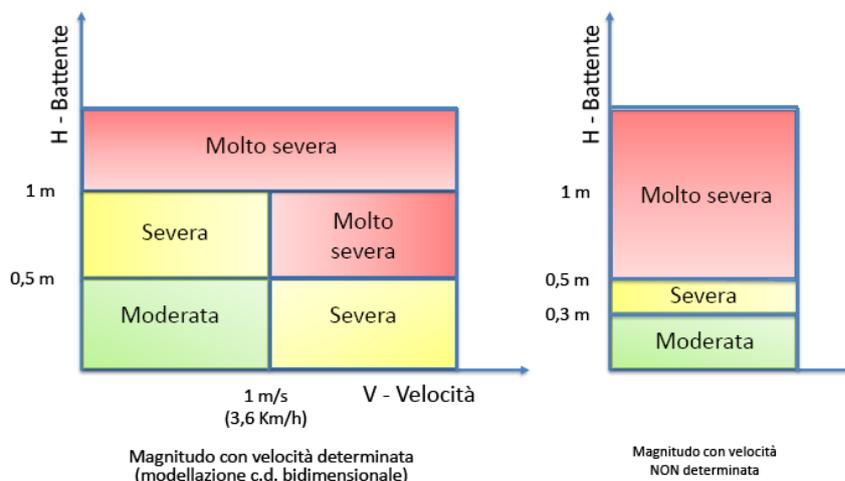
S2\* - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz

Pericolosità sismica locale bassa (S1):

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

#### **Art. 99. Classificazione di pericolosità da alluvioni**

1. La pericolosità in relazione al rischio di alluvioni viene classificata in base alla frequenza ovvero al tempo di ritorno dei fenomeni alluvionali. Il seguente schema fornisce le equivalenze fra le classi di pericolosità nelle diverse normative vigenti a parità di tempi di ritorno.
2. Le tavole dell'elaborato di P.S.I.M. "STR04 Carta della pericolosità idraulica" riportano le classi di pericolosità da alluvioni articolate secondo i disposti di cui al comma C.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R e desunte dai seguenti elementi conoscitivi:
  - studio di modellazione idrologico idraulica quantitativa realizzato per il vigente P.S.I.M. del Mugello, svolto ai sensi della L.R. 41/2018
  - mappe di pericolosità da alluvione fluviale di cui all'art. n. 2 della Disciplina di Piano del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A.) – Secondo ciclo di gestione – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale"
3. Gli studi idraulici di P.S.I.M. annoverano la disponibilità delle cartografie dei battenti e delle velocità delle acque di esondazione (ove disponibile), dalle quali è calcolabile la classe di magnitudo idraulica (combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti – art. 2 comma 1, lettera h della L.R. n. 41/2018). Di seguito viene riportato uno schema semplificato relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.



- “magnitudo idraulica moderata”: valori di battente inferiori o uguali a 0,5 m e velocità inferiore a 1 m/sec. Nei casi che la velocità non sia determinata battente uguale o inferiore a 0,3 m;
  - “magnitudo idraulica severa”: valori di battente inferiori o uguali a 0,5 m e velocità superiore a 1 m/sec, oppure battente superiore a 0,5 m e inferiore o uguale a 1 m e velocità inferiore o uguale a 1 m/sec. Nei casi che la velocità non sia determinata battente superiore a 0,3 m e inferiore o uguale a 0,5 m;
  - “magnitudo idraulica molto severa”: battente superiore a 0,5 m e inferiore e uguale a 1 m e velocità superiore a 1 m/sec, oppure battente superiore a 1 m. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battenti superiori a 0,5 m.
4. La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020 Allegato A C.2:

Pericolosità da alluvioni frequenti (P3):

- aree interessate da allagamenti per eventi frequenti ( $T_r$  fino a 30 anni);
- aree di fondovalle fuori dal territorio urbanizzato in assenza di studi idrologici idraulici dove ricorrano contestualmente le seguenti condizioni: notizie storiche di inondazioni e situazioni altimetriche sfavorevoli (quote inferiori a m 2 dal piede esterno d’argine o in mancanza dal ciglio di sponda).

Pericolosità da alluvioni poco frequenti (P2):

- aree interessate da allagamenti per eventi poco frequenti ( $T_r$  fino a 200 anni);
- aree di fondovalle fuori dal territorio urbanizzato in assenza di studi idrologici idraulici dove ricorrano almeno una delle seguenti condizioni: notizie storiche di inondazioni o situazione altimetrica sfavorevole (quote inferiori a m 2 dal piede esterno d’argine o in mancanza dal ciglio di sponda).

Pericolosità da alluvioni rare (P1):

- aree interessate da allagamenti per eventi rari o di estrema intensità locale (atti di pianificazione del Bacino);
- aree di fondovalle e le aree collinari prossime ai corsi d’acqua fuori dal territorio urbanizzato in assenza di studi idrologici idraulici dove ricorrano le seguenti condizioni:

non si hanno notizie storiche di inondazioni e sono in situazione altimetrica favorevole (quote superiori a m 2 dal piede esterno d'argine o in mancanza dal ciglio di sponda).

## TITOLO 2 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

### Art. 100. Criteri di fattibilità geologica

1. Fattibilità in aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (pericolosità da dissesti geomorfologici P4):
  - I. sono consentite le misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio, a seguito di espressione di parere dell'Autorità di bacino;
  - II. sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali; ~~previo parere di compatibilità da parte dell'Autorità di bacino<sup>253</sup>;~~
  - III. non sono consentite nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive; non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali nè previsioni di nuove aree destinate ad impianti;
  - IV. non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali;
  - V. sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione", come definiti dalla L.R. 41/2018 art. 2, e le nuove infrastrutture lineari e a rete ~~solo se accompagnati dalla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza già individuati e dimensionati in sede di P.O. sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione~~ solo a condizione che venga preventivamente operata una declassificazione dell'area a classe G3 o inferiore mediante studi geomorfologici di dettaglio (comprensivi di rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, opportuni sistemi di monitoraggio ecc.) e conseguenti interventi di messa in sicurezza, oltre al contestuale riesame delle mappe di pericolosità da frana del PAI;<sup>254</sup> tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto;
  - VI. limitatamente alla realizzazione opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocalizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle esistenti, ~~l'art.7 della Disciplina di PAI consente che tali interventi possano~~ essi possono essere realizzati ~~in condizioni di gestione del rischio da ottenersi~~ attraverso la preventiva realizzazione di misure di protezione e consolidamento, ~~previo parere dell'Autorità di~~

<sup>253</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

<sup>254</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

- bacino<sup>255</sup>; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione;
- VII. sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, aumenti di superficie coperta e volume, ampliamenti e adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere;
- VIII. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.
2. Fattibilità in aree a pericolosità geologica elevata G3 (pericolosità da dissesti geomorfologici P3a):
- I. sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione" come definiti dalla LR 41/2018 art.2, le nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e di nuove opere pubbliche, gli impianti o le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. La fattibilità è subordinata all'esito di studi geologici, rilievi e indagini geognostiche finalizzati a definire le effettive condizioni di stabilità. Se da tali studi emerge la necessità di interventi di messa in sicurezza, essi vengono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo o di intervento diretto e sono realizzati preventivamente alle opere. Tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. Analoghe condizioni si applicano per tutti i casi non espressamente richiamati nella Disciplina Pai dell'AdB distrettuale all'art.9;<sup>256</sup>
  - II. ulteriori prescrizioni possono contenere anche la richiesta di verifica dell'assenza di eventuali interferenze fra edifici e opere dello stesso comparto o con manufatti esterni, definendo gli eventuali necessari interventi di consolidamento. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantire la sicurezza delle varie fasi di cantiere;

---

<sup>255</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

<sup>256</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

- III. sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
  - IV. sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;
  - V. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell’opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.
3. Fattibilità in aree a pericolosità geologica medio-elevata G2pl:
- I. in condizioni di pericolosità geologica medio-elevata G2pl per potenziale predisposizione all’instabilità sono consentiti interventi che non determinino condizioni di instabilità e non modificano negativamente i processi geomorfologici nell’area interessata dagli interventi stessi;
  - II. la fattibilità è subordinata all’esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;
  - III. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell’opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.
4. Fattibilità in aree a pericolosità geologica media G2 (pericolosità da dissesti geomorfologici P2):
- I. sono consentiti tutti gli interventi. La fattibilità è subordinata all’esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;
  - II. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, non sono indicate particolari prescrizioni, salvo

comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

5. Fattibilità in aree a pericolosità geologica bassa G1 (pericolosità da dissesti geomorfologici P1):
  - I. sono consentiti tutti gli interventi. Per le nuove costruzioni, come definite dalla LR 41/2018 art.2, la fattibilità è subordinata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022;
  - II. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

#### Art. 101. Criteri di fattibilità sismica

1. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale molto elevata S4
  - I. Nelle zone S4 caratterizzate da instabilità di versante attiva e relative zone di influenza, si applicano le condizioni di fattibilità previste per le aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (par. 4.1); per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche - commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento - per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;
  - II. nelle zone individuate come zone suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità "S4L") sono consentiti interventi di nuova edificazione; la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione", da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione). **A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno operare mediante:**
    - incremento della densità del terreno;
    - compattazione del terreno;
    - riduzione del grado di saturazione, con incremento delle pressioni efficaci;
    - dissipazione e controllo della pressione dell'acqua;<sup>257</sup>
  - III. **controllo della deformazione al taglio e dell'eccesso di pressione neutra; 2. In coerenza con gli studi svolti per il quadro conoscitivo del PSI e con le nuove indagini condotte in sede di PO nelle aree classificate S4L, tali verifiche dovranno essere svolte secondo le modalità descritte in Appendice 1 all'elaborato GEO11 - Relazione geologica idraulica e sismica. Gli esiti di tali verifiche permetteranno di individuare con precisione i livelli suscettibili di liquefazione e valutarne la potenziale influenza a livello delle strutture di**

<sup>257</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

progetto, avvalendosi di metodi che stimano i danni per liquefazione in funzione degli spessori degli strati liquefatti e non liquefatti ed in relazione a diversi valori di accelerazione sismica attesa al suolo, come ad esempio quello proposto da Ishihara [Ishihara, K., 1985. Stability of natural deposits during earthquakes. In: Proceedings of the 11th International Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering] e Crespellani et al. [Crespellani T., Nardi R., Simoncini C., 1988. La liquefazione del terreno in condizioni sismiche. Zanichelli Ed.]. A titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi raccomandati di riduzione della pericolosità sismica su edifici sono indicati quali **pali drenanti in sabbia, fondazioni profonde, jet-grouting**,<sup>258</sup>

- IV. non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree di rispetto "ZRfac" (pericolosità sismica "S4FAC") interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci individuate con uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio integrato con indagini geofisiche.
- V. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico (in conformità a NTC 2018 par.8.4). Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S4L per suscettibilità alla liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità **da eseguirsi in funzione dell'esito delle verifiche di cui al punto 2)**.<sup>259</sup>

## 2. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale elevata S3

- I. **Nelle zone potenzialmente soggette a liquefazione dinamica (classe di pericolosità "S3L"), la fattibilità per gli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di indagini geognostiche e verifiche geotecniche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione) e, in funzione di tale analisi, alla eventuale realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione"; in coerenza con gli studi svolti per il quadro conoscitivo del PSI e con le nuove indagini condotte in sede di PO, tali verifiche dovranno essere svolte secondo le modalità descritte in in Appendice 1 all'elaborato GEO11 - Relazione geologica idraulica e sismica. Gli esiti di tali verifiche permetteranno di individuare con precisione i livelli suscettibili di liquefazione e valutarne la potenziale influenza a livello delle strutture di progetto, avvalendosi di metodi che stimano i danni per liquefazione in funzione degli spessori degli strati liquefatti e non liquefatti ed in relazione a diversi valori di accelerazione sismica attesa al suolo, come ad esempio quello proposto da Ishihara [Ishihara, K., 1985. Stability of natural deposits during earthquakes. In: Proceedings of the 11th International Conference on Soil Mechanics and Foundation Engineering] e Crespellani et al. [Crespellani T., Nardi R., Simoncini C., 1988. La liquefazione del terreno**

<sup>258</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

<sup>259</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

- in condizioni sismiche. Zanichelli Ed.]. A titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interventi raccomandati di riduzione della pericolosità sismica su edifici sono indicati quali pali drenanti in sabbia, fondazioni profonde, jet-grouting<sup>260</sup>
- II. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità "S3F"), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di specifiche verifiche, se necessario supportati da indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate a definire le effettive condizioni di stabilità che tengano conto dell'azione sismica ed in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. Eventuali opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzati preventivamente agli interventi;
  - III. nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità "S3F"), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;
  - IV. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità "S3"), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 (FA0105>1,4), la fattibilità di tutti gli interventi è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordovalle è opportuna una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie;
  - V. la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S3L per liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad eventuali interventi di riduzione della pericolosità, da eseguirsi in funzione dell'esito delle verifiche di cui al comma 1);
  - VI. nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 e in generale di tutti gli edifici di edifici a destinazione residenziale<sup>261</sup>

<sup>260</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

<sup>261</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

- assegnabili alla classe di indagine 4, come individuati dal DPGR 1R/2022, in fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.
3. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale media S2
    - I. Non è necessario indicare condizioni specifiche per la fase attuativa o progettuale;
    - II. nelle aree classificate "S2\*", caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hz, la fattibilità delle nuove edificazioni è subordinata alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.
  4. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale bassa S1
    - I. In tali aree non sussistono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.
  5. Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione
    - I. Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4;
    - II. in caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

#### **Art. 102. Indicazioni per la progettazione nelle aree oggetto di studi di MS livello 3**

1. Nelle aree interessate dagli studi di microzonazione sismica di livello 3 (frazione di Ronta), il soggetto realizzatore dello studio fornisce, per ogni microzona individuata a seguito delle analisi dinamiche di dettaglio, uno spettro di risposta elastico normalizzato e rappresentativo dell'azione sismica prevista per la predetta microzona per due separati tempi di ritorno (475 anni e 50 anni). Tali spettri riportano anche i parametri dipendenti ( $S$ ,  $T_b$  e  $T_c$ ) ricavati tramite la procedura di normalizzazione: la progettazione di opere ricadenti in classe d'uso II ai sensi delle NTC 2018, caratterizzate da uno stato limite corrispondente ad un medesimo periodo di ritorno dello spettro rappresentativo, può avvalersi direttamente di tale spettro, previa verifica della maggior cautela, stabilita in base al valore di accelerazione spettrale per i periodi di interesse dell'opera, rispetto a quanto ricavabile in termini di spettro di risposta elastico dall'applicazione delle categorie semplificate di sottosuolo. Deve comunque essere sempre verificata la reale corrispondenza delle condizioni geologico-tecniche del sito rispetto al contesto riportato nello studio di MS, mediante criteri di affidabilità, significatività e rappresentatività.
2. Per le medesime opere caratterizzate da differenti periodi di ritorno rispetto a quello utilizzato per lo studio di MS di livello 3, e per le opere ricadenti in classe d'uso I ai sensi delle NTC 2018, il confronto indicato al precedente capoverso è effettuato ricavando lo spettro di risposta elastico in base ai predetti parametri dipendenti associati allo spettro caratteristico, combinandoli con i parametri indipendenti (derivanti dalla localizzazione del sito).

### TITOLO 3 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IDRAULICA

#### Art. 103. Riferimenti generali

1. Le trasformazioni urbanistico edilizie nei territori soggetti a rischio di esondazione devono essere oggetto di studi per valutarne la "fattibilità idraulica", definita come l'insieme degli interventi necessari alla gestione del rischio di alluvioni, conseguendo un livello di rischio medio R2 (LR 41/2018). La disciplina è regolata nelle norme del Piano Gestione Rischio Alluvioni distrettuale, per quanto riguarda l'assegnazione dei livelli di pericolosità, e dalla LR 41/2018 per la gestione dei rischi di alluvione;
2. La *quota zero* di riferimento per la progettazione edilizia è rappresentata dal valore della somma della quota media assoluta del piano campagna e dell'eventuale rialzamento di protezione idraulica contenuto nelle prescrizioni di fattibilità (franco di sicurezza e battente idraulico);
3. il *franco di sicurezza* nelle aree soggette ad allagamento, avente funzione di riduzione della vulnerabilità, è dimensionato, in relazione alle dinamiche esondative cui è soggetto il sito, in aggiunta al valore del battente locale:
  - cm 30 per battenti di esondazione fino a m 1,00
  - cm 50 per battenti di esondazione superiori a m 1,00

#### Art. 104. Misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo

1. Ai sensi della LR 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo:
  - I. Tipologia a) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che assicurano l'assenza di allagamenti avendo come riferimento le alluvioni poco frequenti, ossia fino a  $Tr=200$  anni. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse.
  - II. Tipologia b) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, ossia fino a  $Tr=200$  anni con conseguimento almeno della classe di magnitudo moderata (battente indicativamente compreso fra m 0,30 e 0,50) unitamente a opere di sopraelevazione realizzate senza aggravio delle condizioni di rischio in altre zone. Interventi ed opere sono previsti negli strumenti urbanistici comunali e sono realizzati previa verifica di compatibilità idraulica della struttura idraulica competente. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o di trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.

2. Ai sensi della L.R. 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione della vulnerabilità:
  - I. Tipologia c) OPERE DI SOPRAELEVAZIONE (rialzamento soprabattente con relativo franco di sicurezza) conseguendo la classe di rischio R2 e assicurando il non aggravio nelle aree vicine. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.
  - II. Tipologia d) INTERVENTI DI DIFESA LOCALE del singolo elemento (paratoie, porte stagne ecc.)

**Art. 105. Gestione del rischio alluvioni nella pianificazione urbanistica comunale**

1. Nelle zone soggette ad alluvioni frequenti e poco frequenti l'individuazione, a cura dei comuni, delle opere ai fini del raggiungimento di almeno un livello di rischio R2 è contenuta nel P.O. e relative varianti, unitamente alla valutazione dei costi e dei benefici ambientali.

**Art. 106. Aree destinate ad opera di regimazione idraulica**

1. Le casse di espansione e le opere di compensazione idraulica ex D.C.R. 230/94, sono evidenziate con apposito segno grafico nelle tavole DIS01.2 in scala 1:10.000 e DIS02d in scala 1:2.000
2. Le casse di espansione sono necessarie per il contenimento del rischio idraulico in quanto finalizzate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua, pertanto non sono ammissibili trasformazioni che interferiscano con tale funzione prioritaria.
3. Nelle aree di compensazione idraulica realizzate ai sensi della D.C.R. 230/1994, con morfologia in depressione, sono ammessi quando necessari solo interventi ed opere finalizzati alla gestione idraulica delle acque invase (per esempio impianti di sollevamento), manutenzione, messa in sicurezza e inserimento ambientale.
4. Integra la disciplina del presente articolo quanto disposto nella Parte 7 delle presenti norme.

**Art. 107. Condizioni di fattibilità idraulica all'interno del territorio urbanizzato**

1. Fattibilità in aree non soggette a rischio di alluvioni
  - a) Ad interventi e previsioni esterni ad aree colpite da esondazione non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale;
  - b) nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni fino ad una distanza massima di m 300 dal piede, così come definite nella LR 41/2018 art.2, per gli interventi di nuova costruzione a prescindere dalla pericolosità sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di protezione civile comunale. A tal fine

il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo Piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

2. Fattibilità non subordinata a prescrizioni in aree soggette a rischio di alluvioni

La certificazione dei seguenti casi, non espressamente individuati nell'art. 12 della L.R. 41/2018, è subordinata ad adeguata documentazione con elaborati grafici e cartografici riferiti agli studi idraulici del P.S. sono consentiti:

- incrementi volumetrici in qualsiasi condizione di pericolosità e magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volumi di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree (p.es. soprabattente);
- interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente senza modifica dell'involucro edilizio (aperture esterne) direttamente interessato dal fenomeno alluvionale con qualsiasi magnitudo;
- interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente con modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale in condizioni di magnitudo moderata;
- mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella LR 41/2018 si ritiene comunque di gestire il rischio con misure più cautelative, appropriate e sostenibili, ricorrendo p.es. a tipologie edilizie di difesa locale.

3. Fattibilità subordinata a prescrizioni in aree soggette a rischio di alluvioni

- a) La fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di abbassamento della vulnerabilità mediante opere di sopraelevazione (tipologia c **dell'art.8 della L.R. 41/2018**<sup>262</sup>, ovvero rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza): tali opere sono appositamente previste nello strumento urbanistico previa verifica dell'autorità idraulica competente.
- b) La gestione del rischio di alluvione in classe R2 mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; nel caso di occupazione di volume significativo (p.es. argine in terra) tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio di modellistica dinamica (l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS), ovvero assicurando il non aggravio del rischio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che nelle aree di trasferimento non si incrementi la classe di magnitudo moderata e che negli strumenti urbanistici sia prevista la stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento; le opere di sopraelevazione sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento urbanistico edilizio.
- c) Sono consentiti:
  - interventi di nuova costruzione

---

<sup>262</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

- volumi interrati (limitatamente alle condizioni di magnitudo moderata) a condizione che non sia superato il rischio medio R2
  - incrementi volumetrici (anche in condizioni di alluvioni frequenti) anche con demolizione e ricostruzione di parti o nuovi manufatti purché funzionali all’ampliamento.
- d) La fattibilità in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione di pericolosità e magnitudo mediante opere idrauliche (tipologia a,b). Per le relative preliminari verifiche idrauliche sulle opere strutturali relative ai corsi d’acqua responsabili dell’allagamento, l’obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del P.S.I.M., prevedendo per le nuove previsioni l’individuazione delle opere negli atti di pianificazione comunali.
- e) Non sono consentiti nei volumi interrati esistenti mutamenti di destinazione d’uso e frazionamenti in residenziale o comunque adibiti a pernottamento.
- f) Sono consentiti gli interventi edilizi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a e b **dell’art.8 della L.R. 41/2018**<sup>263</sup>.,.
- g) In condizioni di magnitudo moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e mutamenti di destinazione d’uso in funzione residenziale, ricorrendo a opere di sola sopraelevazione sobrabattente oltre franco di sicurezza (tipologia c **dell’art.8 della L.R. 41/2018**<sup>264</sup>),), essendo già conseguita la richiesta condizione di magnitudo moderata prevista con la tipologia b. Tale requisito dovrà essere verificato con appropriate valutazioni idrauliche contenenti, se necessario, modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione caratteristiche del sito. I relativi esiti costituiscono necessaria condizione per l’attuazione dell’intervento. Gli studi idraulici di verifica potranno essere condotti in fase di piano attuativo o di intervento diretto quando saranno definiti gli indirizzi della progettazione (ubicazione degli edifici, parcheggi, movimenti di terra). In tal caso la gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà assicurare il non aggravio del rischio nelle aree vicine mediante drenaggio delle acque in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in magnitudo moderata. Tale soluzione richiede previa verifica dell’autorità idraulica e previsione negli strumenti urbanistici di stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell’intervento. Tutte le opere idrauliche di tipologia a) e b) **dell’art.8 della L.R. 41/2018**<sup>265</sup>, sono realizzate prima o contestualmente all’attuazione dell’intervento edilizio e l’attestazione di agibilità degli immobili è subordinata al collaudo di tali opere.
- h) Non sono consentiti ospedali, case di cura, strutture strategiche e impianti.
- i) Limitatamente alla realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, la fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di abbassamento della vulnerabilità mediante opere di difesa locale

<sup>263</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>264</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>265</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

- (tipologia d); sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione del singolo elemento edilizio mediante interventi di difesa locale in corrispondenza di ogni apertura sottobattente del singolo elemento edilizio: p.es. paratoie, infissi impermeabili in relazione al battente di esondazione, cui si aggiunge il franco di sicurezza.
- j) Sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.
- k) Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto agli artt.11 e 12 della L.R. 41/2018.
4. Fattibilità di infrastrutture lineari e a rete
- a) E' consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b) è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a), b) e c); per le condizioni di attuazione collegate alle opere idrauliche di tipologia a), b) e c) si rimanda ai precedenti articoli del presente titolo;
- c) è consentito l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- d) in aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite le piste ciclopedonali a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- e) in aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentiti parcheggi di superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- f) in aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite nuove infrastrutture di distribuzione a rete e relativi adeguamento e ampliamento a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree;
- g) per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.13 della L.R. 41/2018.

## Art. 108. Condizioni di fattibilità idraulica all'esterno del territorio urbanizzato

### 1. Interventi consentiti

- a) Sono consentiti gli interventi edilizi all'esterno del territorio urbanizzato alle condizioni degli interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato. Per le condizioni di attuazione collegate alle opere idrauliche di tipologia a), b) e c) **dell'art.8 della L.R. 41/2018<sup>266</sup>**, si rimanda agli articoli del titolo;
- b) sono consentiti interventi di nuova costruzione in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con magnitudo idraulica moderata. In assenza di specifici riferimenti normativi nella L.R. 41/2018 si ritiene comunque di gestire il rischio se necessario con misure più cautelative, appropriate e sostenibili, ricorrendo p.es. a tipologie edilizie di difesa locale;
- c) sono consentiti interventi di nuova costruzione in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con magnitudo idraulica severa e molto severa a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) **dell'art.8 della L.R. 41/2018<sup>267</sup>**;;
- d) è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a), b) e c) **dell'art.8 della L.R. 41/2018<sup>268</sup>**;;
- e) sono consentiti nuovi edifici rurali in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) e c) **dell'art.8 della L.R. 41/2018<sup>269</sup>**;;
- f) sono consentiti gli annessi agricoli in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione;
- g) per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.16 della L.R. 41/2018.

## TITOLO 4 - FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

### Art. 109. Fattibilità degli ambiti di trasformazione

1. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e correlate a problematiche di natura idrogeologica - per quanto concerne gli ambiti di trasformazione individuati nel presente strumento urbanistico - sono definite nelle "schede di fattibilità" allegate all'elaborato "GEO11 Relazione geologica, idraulica e sismica".
2. Per quanto non specificamente normato nelle "schede di fattibilità" allegate all'elaborato GEO11, si fa riferimento ai vigenti D.P.G.R. 5R/2020, L.R. 41/2018, D.P.G.R. 1R/2022 e NTC2018.

<sup>266</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>267</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>268</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>269</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

#### **Art. 110. Criteri per il rilascio dei titoli edilizi**

1. A fini del rilascio dei titoli edilizi, in relazione agli interventi per cui non si sia provveduto con la relativa scheda di fattibilità di P.O. ma comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso. I criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità ai sensi del DPGR 5R/2020 saranno definiti, in fase di redazione del relativo supporto geologico mediante confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l'articolato normativo regionale e sovregionale (AdB distrettuale) vigente in materia.
2. Per tali interventi le prescrizioni di fattibilità dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti tramite l'analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica degli SU vigenti e i riferimenti normativi di cui ai comma 3.2, 3.3 e 3.6 dell'Allegato A al D.P.G.R. 5R/2020, agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13 e 16 della L.R. n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla L.R. n. 7/2020 e l'articolato normativo (NTA) del presente P.O..
3. Eventuali disposizioni regionali e/o sovregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del P.O. si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.
4. Per la progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC2018 e D.P.G.R. 1R/2022.

#### **Art. 111. Tipologie particolari di intervento**

1. Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.G.R. 1R/2022 e alle NTC 2018, si riportano di seguito alcuni casi particolari di interventi inquadrabili ai sensi della legge urbanistica regionale per i quali non vi è una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020.
2. Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di regimazione delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare erosione del terreno e ristagni oltre a verifiche sulla stabilità dei versanti in caso di consistenti movimenti di terra.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

3. Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

4. Serre con coperture permanenti

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020.

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018

5. Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia)

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018 (oppure ai sensi dell'art. 13 della LR 41/2018). I nuovi parcheggi in superficie,

indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nelle aree a pericolosità P2 e P3 a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. Per i nuovi parcheggi in superficie costruiti a raso e ricadenti nelle aree a pericolosità P2 e P3 dovranno altresì prevedersi, per battenti idraulici superiori a 30 cm, sistemi di confinamento dell'area di parcheggio come guard-rail, recinzioni o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico-costruttivi, di efficacia comunque comprovata, atti ad impedire il galleggiamento e lo spostamento incontrollato degli automezzi in caso di evento alluvione.<sup>270</sup>

6. Percorsi e aree di sosta pedonale

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di controllo delle acque superficiali al fine di evitare erosione del terreno e ristagni.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

7. Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica.

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

8. Realizzazione di invasi e/o laghi collinari

E' soggetta a norma regionale di settore sovraordinata; opere e manufatti accessori sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020

Condizioni di fattibilità geologica: invasi e laghi collinari non sono consentiti in classe G4.

Opere e manufatti accessori in classe G3, G2 e G1 i sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

---

<sup>270</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da valutare di concerto all'autorità competente.

9. Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio

Condizioni di fattibilità geologica: non consentiti in classe G4. Da trattare come nuove edificazioni ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020 se in classe G3, G2 e G1.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018.

10. Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse

Condizioni di fattibilità geologica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: occorre garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2.

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

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

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al D.P.G.R. 5R/2020.

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018.

## TITOLO 5 –TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

### Art. 112. Ambito di applicazione

1. In relazione all'elaborato VAS01 le misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del P.O.. Tali misure emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e pertanto si raccomanda che, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi previsti dal P.O., ci si allinei in ordine generale alle misure di mitigazione descritte nel presente titolo ed in particolare a quanto riportato nell'elaborato richiamato.

### Art. 113. Tutela della risorsa idrica

1. Il Piano Strutturale Intercomunale nella Carta della Tutela delle Risorse Idrogeologiche (QC.B04) individua la rete dei pozzi e delle sorgenti destinate all'approvvigionamento del pubblico acquedotto, con le relative zone di rispetto e di tutela assoluta:
  - a) La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad alle relative infrastrutture di servizio.
  - b) La zona di rispetto è costituita da un'area di 200 metri di raggio dal punto di captazione, salvo diversa indicazione, includendo quindi anche la zona di tutela assoluta. In questa zona

sono vietati l'insediamento dei **seguenti**<sup>271</sup>, centri di pericolo e lo svolgimento delle **seguenti**<sup>272</sup> attività previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", come declinate in parte dalla delibera di giunta regionale n. 872 del 13 luglio 2020, **tali aree (giugno 2023) risultano al momento interessate da un processo di revisione ai sensi del D.G.R.T. 872/2020.**<sup>273</sup>

2. Nella medesima carta sono individuate le classi di permeabilità dei terreni, fornendo pertanto una indicazione preliminare sulla potenziale vulnerabilità delle risorse idriche del sottosuolo. Le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali dovranno necessariamente confrontarsi con le condizioni di fragilità idrogeologica eventualmente presenti onde adottare soluzioni progettuali che non introducono fattori di pressione che possano alterare significativamente, lo stato qualitativo della risorsa.
3. Nelle aree D4 e D3 relative alla perimetrazione delle aree a diversa disponibilità della risorsa idrica del Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino distrettuale, non possono essere autorizzate nuove attività industriali idroesigenti o attività florovivaistiche che ricorrano all'approvvigionamento idrico da risorse idriche sotterranee. Le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali dovranno necessariamente confrontarsi con le condizioni di fragilità idrogeologica eventualmente presenti onde adottare soluzioni progettuali che non introducono fattori di pressione che possano alterare significativamente, lo stato quantitativo della risorsa.
4. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sul sottosuolo e sulle acque sotterranee connesso alla realizzazione di nuove infrastrutture interrato, volumi interrati, opere strutturali e fondali, che possano alterare il locale assetto idrogeologico, le nuove previsioni urbanistiche dovranno essere dotate di un appropriato quadro conoscitivo ante operam, che contenga dati idrogeologici di sito, necessari per delineare la fattibilità dell'intervento, individuando eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica di una tutela delle risorse idriche sotterranee.
5. Sono ammesse le opere di captazione di risorse idriche sotterranee per usi domestici e destinati al consumo umano, a servizio di insediamenti residenziali e ricettivi, previa dimostrazione circa l'impossibilità tecnico economica di allacciarsi al pubblico acquedotto.
6. Il reticolo idrografico e di gestione è individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012. Il reticolo idraulico, così come definito dalla legge, è soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.
7. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:
  - a) all'allaccio con la rete acquedottistica;

---

<sup>271</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>272</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>273</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al prot. n. 7785, data di registrazione: 07/04/2023.

- b) alla preventiva valutazione del fabbisogno idrico ed alla contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore, nei casi di previsione e progettazione delle aree **Aree** di trasformazione;
  - c) a perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i **dei** tratti affetti dal problema, sulla base delle indicazioni che potranno essere individuate dall'Ente Gestore nell'ambito della previsione e progettazione delle aree **Aree**<sup>274</sup> di trasformazione;
  - d) alla raccolta e **il** **a**<sup>275</sup> reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - e) all'utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
  - f) al recupero ed al riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.
8. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:
- a) a garantire ove possibile l'allaccio all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione a piè d'utenza e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
  - b) all'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione, a piè d'utenza, nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o, in alternativa, sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo;
  - c) alla raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - d) **laddove, al di fuori delle aree di trasformazione, si venga a creare la possibilità di allacciamento per aree non servite da pubblica fognatura, sarà compito dell'Ente gestore valutarne la fattibilità anche in ragione dei nuovi carichi reflui prodotti e delle caratteristiche della rete in loco.**<sup>276</sup>
9. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali, con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi, sistemazioni esterne e loro modifiche, fatto salvo quanto già espressamente indicato all'articolo seguente, devono essere compensate mediante:
- a) modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - b) opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
10. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

<sup>274</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>275</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>276</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al prot. n. 8069, data di registrazione: 13/04/2023.

11. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
12. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.

#### **Art. 114. Integrità fisica del territorio**

1. Le nuove previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, non dovranno comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi e dovranno inoltre garantire il mantenimento e/o recupero delle funzioni ecosistemiche svolte dal suolo.
2. Nelle fasi progettuali attuative è necessario operare una suddivisione che consenta di differenziare il consumo di suolo permanente da quello reversibile.
3. Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che coinvolga versanti o pendici caratterizzate da terrazzamenti e sistemazioni agrarie funzionali alla corretta regimazione delle acque, non dovrà alterarne gli equilibri e la morfologia del terreno, garantendo e se del caso migliorando il locale assetto idrogeologico locale.
4. Laddove vi siano interventi di recupero e/o rigenerazione urbana è necessario provvedere ad incrementare e contabilizzare le superfici di destrutturazione per il recupero dei servizi ecosistemiche<sup>277</sup> del suolo. Nei casi in cui vi sia perdita di funzioni ecosistemiche occorrerà prevedere misure di mitigazione opportunamente valutate anche in ragione della fattibilità tecnica (es. infiltrazione e raccolta dell'acqua piovana per l'assorbimento dell'acqua, tetti verdi per la ritenzione dell'acqua, la biodiversità e la termoregolazione; pareti verdi per il raffrescamento; fattorie e orti urbani per la produzione di biomassa).
5. Ai fini della trasformazione urbanistica, nonché per gli interventi edilizi diretti volti al cambio di destinazione d'uso di immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.), è necessario prevedere l'esecuzione di indagini preliminari per la verifica dell'integrità ambientale del sito.
6. Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela del presente P.O..

#### **Art. 115. Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia**

1. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione e/o in prossimità

---

<sup>277</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

- di linee elettriche ad alta tensione, sono subordinate<sup>278</sup> ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti. In particolare, qualora gli interventi siano adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, in prossimità di elettrodotti ad alta tensione, il proponente la trasformazione deve produrre apposita documentazione che attesti la definizione delle fasce di rispetto secondo quanto indicato agli art. 5 e 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii..
2. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla Dpa, dovrà essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.
  3. Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, prevede misure atte a:
    - a) Minimizzare l'impatto visivo;
    - b) Garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
    - c) Garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.
    - d) Salvaguardare flora e fauna.

#### **Art. 116. Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana**

1. Per le aree di trasformazione anche correlate a mutamenti della destinazione d'uso, che comportino rilevanti incrementi di carico urbanistico, sono sviluppati scenari previsionali in termini di emissioni inquinanti in atmosfera (sia dirette che indirette) e individuate misure di mitigazione monitoraggio e compensazione.
2. Per le suddette aree al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico legato agli insediamenti ed al traffico indotto, dovrà essere valutata:
  - a) la dotazione di parcheggi esistenti e delle aree di sosta nelle aree limitrofe, per l'eventuale adeguamento ove necessario;
  - b) la fattibilità di interventi atti a sviluppare elementi di connessione intermodale con i limitrofi punti di interesse;
  - c) la possibilità di realizzare percorsi ciclabili e pedonali di collegamento sia con la rete ciclopedonale esistente ed in progetto, che con le fermate dei servizi di trasporto pubblico locale;
  - d) l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;
  - e) per gli edifici, la possibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabili e sostenibili (pompe di calore, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, etc.) al fine di abbattere le emissioni climalteranti prodotte dall'utilizzo dei combustibili fossili;
  - f) la possibilità di favorire l'utilizzo di mezzi ad alimentazione elettrica nei distretti a destinazione produttiva, artigianale e direzionale;
  - g) l'installazione di stalli per bici nei pressi di punti attrattori.

---

<sup>278</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

3. Nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi espressi al precedente comma, dovrà inoltre essere realizzato uno specifico studio del traffico che verifichi i livelli di servizio delle strade interessate, e restano in pregiudicato tutti gli aspetti sulla sostenibilità della rete stradale limitrofa.<sup>279</sup>

#### Art. 117. Sostenibilità edilizia e risparmio energetico

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
2. Gli interventi devono raggiungere le migliori prestazioni possibili, alla luce del quadro normativo vigente, adottando soluzioni progettuali per massimizzare l'isolamento termico degli edifici e utilizzare materiali da costruzione isolanti nell'ottica dell'efficientamento energetico.
3. Dovranno essere predisposte idonee schermature, anche di tipo vegetale, per la riduzione del carico termico solare estivo.
4. In sede di progettazione, compatibilmente con il sistema vincolistico presente:
  - a) deve essere valutata la possibilità di realizzazione, anche parziale, di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili dotati di opportuni sistemi di accumulo energetico;
  - b) devono essere adottate soluzioni progettuali che consentano l'accesso ottimale alla radiazione solare e all'utilizzo accorto dei venti prevalenti per favorire la climatizzazione e il raffrescamento naturale degli edifici;
  - c) nell'ambito della riqualificazione di aree produttive privilegiare tetti e pareti verdi.
  - d) valutare la possibilità di adottare impianti geotermici a bassa entalpia;
  - e) in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di un intero edificio composto da almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso, dovranno essere installati impianti termici centralizzati.
5. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore. In tal senso sono ammessi su tutto il territorio comunale i seguenti impianti, con le possibili limitazioni imposte da vincoli e/o direttive e norme<sup>280</sup> vigenti:
  - a) impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
  - b) impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendali;
  - c) ad eccezione del territorio urbanizzato, possono essere realizzati impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle restrizioni localizzative imposte dal P.A.E.R. (aree idonee / non idonee), ~~esclusivamente nell'ambito di aree degradate o comunque non idonee ad altri usi, privilegiando quelle soluzioni che non introducano compromissioni ed in ragione di quanto richiamato nelle successive modifiche normative introdotte in materia di semplificazione. Tali interventi non dovranno comunque compromettere~~ delle<sup>281</sup> funzioni ecosistemiche dei suoli.

<sup>279</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al prot. n. 8831, data di registrazione: 20/04/2023.

<sup>280</sup> Modificato in relazione al contributo di cui al numero di protocollo: 8746 data di registrazione: 21/04/2023

<sup>281</sup> Modificato in relazione all'osservazione di cui al prot. n. 8548, data di registrazione: 20/04/2023.

Tali soluzioni dovranno essere subordinate ad una preliminare verifica da parte di tecnici abilitati atta a dimostrare i suddetti requisiti.

**Art. 118. Miglioramento del clima urbano e sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi**

1. Ogni intervento deve contribuire alla riduzione delle isole di calore, al miglioramento del comfort termico, allo sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi ed al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio. A tal fine, ogni intervento, fatto salvo comprovata impossibilità tecnica o in funzione dei vincoli esistenti, deve:
  - a) prevedere specifiche formazioni arboree di forma e di opportune dimensioni al fine di massimizzare le superfici ombreggiate e quindi limitare il fenomeno di isola di calore;
  - b) mantenere nella misura massima possibile le dotazioni, a verde, esistenti nell'area di trasformazione, valorizzando la funzione di ombreggiatura e di mitigazione delle ondate di calore;
  - c) prevedere lungo il perimetro del lotto che confina con viabilità ad elevato flusso veicolare, fasce verdi di spessore opportuno con lo scopo di mitigare rumore, vento, irraggiamento e qualità dell'aria;
  - d) mantenere le componenti verdi e le superfici permeabili esistenti ed eventualmente aumentarne la superficie, al fine di garantire il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria pari ad almeno il 25% della stessa, anche mediante interventi di recupero e rinaturalizzazione del suolo ove necessari;
  - e) adottare soluzioni progettuali per ridurre le superfici di suolo impermeabile realizzando parcheggi e/o pertinenze drenanti allo scopo di valorizzare l'effetto regolatore del suolo;
  - f) privilegiare per il verde soluzioni di continuità tra verde pubblico e verde privato sia in termini spaziali che di consistenza e tipologia, riducendo al minimo la frammentazione di queste aree;
  - g) garantire il mantenimento degli elementi vegetazionali che insistono sulle direttrici di connessione indicate nella struttura ecosistemica del P.S.I.M. laddove questi presentino una consistenza funzionale alla rete ecologica. In tali porzioni sono privilegiate azioni volte alla sostituzione di individui malati o deperienti, all'eliminazione/sostituzione di specie aliene invasive, alla manutenzione della consistenza esistente, all'inserimento di collegamenti verdi a fare da ponte, mediante messa a dimora di elementi arborei/arbustivi (filari, siepi, boschetti isolati).

**Art. 119. Produzione rifiuti ed economia circolare**

1. La realizzazione degli interventi è subordinata alla valutazione, nelle successive fasi di progettazione attuativa, della quantità e delle caratteristiche dei rifiuti urbani e speciali che saranno prodotti, sulla scorta delle funzioni insediate, ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, adottando ogni soluzione per la minimizzazione del quantitativo prodotto, nel quadro di valorizzare la raccolta differenziata.
2. In presenza di interventi di recupero e/o di rigenerazione urbana che prevedano comunque attività di demolizione, in fase di progettazione, nel rispetto del quadro normativo vigente e del contesto ambientale di riferimento, deve essere dimostrata la possibilità che almeno il 70%, calcolato rispetto

al peso lordo totale, dei rifiuti speciali non pericolosi ricadenti nel Capitolo 17 “Rifiuti delle attività di costruzione e demolizione” sia inviato a recupero (R1-R13). Sia altresì dimostrata, fatto salvo la presenza di compromissione della risorsa, il riutilizzo del terreno naturale all’interno dell’area di intervento, riducendo al minimo la produzione di rifiuti.

3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a verificare preliminarmente e di concerto con l’ente gestore:
  - a) la quantità e le caratteristiche dei rifiuti urbani e speciali, che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
  - b) nell’ambito della trasformazione, le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata e non, dei rifiuti prodotti, opportunamente schermati al fine di abbattere le emissioni odorigene e visive e opportunamente dimensionati allo scopo permettere il transito dei mezzi dell’ente gestore.

#### **Art. 120. Aspetti socio-economici**

1. Al fine di potenziare lo sviluppo socio-economico nel territorio comunale si dovrà garantire l’accessibilità web di ultima generazione a tutto il territorio comunale in particolare nelle aree che risultano marginali rispetto al sistema di reti e connessione esistenti e di progetto.

## **PARTE 9 – NORMATIVA DELLE SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 121. Normative coordinate**

1. La normativa del P.O. di cui al presente elaborato si completa delle specifiche norme attinenti a:
  - a) la disciplina riferita all’integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
  - b) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all’approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel P.S.I.M.;
  - c) le disposizioni di tutela riferite alle invariantsi strutturali del territorio individuate dal P.S.I.M.;
  - d) le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - e) gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
  - f) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - g) la valutazione ambientale strategica (V.A.S.) degli effetti territoriali derivanti dalle previsioni del P.O.;
  - h) la tutela e conservazione dei siti Natura2000.

#### **Art. 122. Salvaguardia e disciplina transitoria**

1. Ai sensi dell'art. 103 della l.r. n. 65 del 2014, a far data dalla delibera di consiglio comunale di adozione del presente P.O. e sino alla esecutività del medesimo, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire (PdC) qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nel P.O. adottato.
2. A far data dalla delibera di adozione del P.O. è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) presentate dopo la delibera di Consiglio Comunale di adozione del P.O., o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nel P.O. adottato.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'approvazione del P.O. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del P.O..
4. Nelle more dell'approvazione del presente P.O. potranno essere approvate le varianti al vigente R.U. per la previsione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 della l.r. n. 65 del 2014 i cui procedimenti siano già stati avviati alla data della delibera di consiglio comunale di adozione del presente P.O., che il nuovo strumento intende confermare.
5. Nei casi di cui al comma 4, l'istruttoria e l'attuazione dei relativi interventi è disciplinata dalle previsioni del vigente R.U. e successive varianti.

#### **Art. 123. Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente**

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000 - i Piani attuativi approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali è in validità la relativa Convenzione: per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.
2. All'atto del rilascio dell'abitabilità, le aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, assumono automaticamente la disciplina del morfotipo, così come cartografato nello specifico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000.
3. Successivamente alla realizzazione dei PdR, per gli edifici e le aree nel territorio rurale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro-risanamento conservativo.
4. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:
  - a) PA-01 – Grezzano, convenzionato il 15/11/2006 con atto notarile rep.n. 279.429 fascicolo n. 22872;
  - b) PA-02 – Luco di Mugello, convenzionato il 25/10/2011 con atto notarile rep.n. 14632 fascicolo n. 5600;

- c) PA-03 – Luco di Mugello, convenzionato il 23/10/2007 con atto notarile rep.n. 281.651 fascicolo n. 24212;
  - d) PA-04 – Luco di Mugello, convenzionato il 27/03/2012 con atto notarile rep.n. 290.569 fascicolo n. 29704;
  - e) PA-05 – Panicaglia, convenzionato il 16/09/2003 con atto notarile rep.n. 9770 fascicolo n. 3754;
  - f) PA-06 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 27/07/2006 con atto notarile rep.n. 11001 fascicolo n. 3463;
  - g) PA-07 – La Torre, convenzionato il 6/11/1986 con atto notarile rep.n. 12468 fascicolo n. 6091;
  - h) PA-08 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 7/10/2010 con atto notarile rep.n. 14053 fascicolo n. 5377;
  - i) PA-09 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 23/03/2012 con atto notarile rep.n. 29810 fascicolo n. 4488;
  - j) PA-10 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 31/10/2007 con atto notarile rep.n. 60006 fascicolo n. 25513;
  - k) PA-11 – via Caiani, Borgo San Lorenzo, convenzionato il 13/11/2020 con atto notarile rep.n. 11647 fascicolo n. 8307;
  - l) PA-12 – viale della Resistenza, Borgo San Lorenzo, convenzionato il 21/12/2021 con atto notarile rep.n. 14975 fascicolo n. 9932;
  - m) PA-13 – Ronta, convenzionato il 07/07/2021 con atto notarile rep.n. 10787 fascicolo n. 8665;
  - n) PA-14 – Panicaglia, convenzionato il 16/11/2021 con atto notarile rep.n. 12708 fascicolo n. 9087;
  - o) PA-15 – Rabatta, convenzionato il 20/02/1980 con atto notarile rep.n. 40410 fascicolo n. 10327;
  - p) PA -16 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 5/05/2021 con atto notarile rep.n. 54456 fascicolo n. 27024;
  - q) PA-17 – Luco di Mugello, convenzionato il 28/12/2021 con atto notarile rep.n. 14988 fascicolo n. 9945;
  - r) PA -18 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 10/01/2001 con atto notarile rep.n. 1716.
  - s) PA -19 – Borgo San Lorenzo, convenzionato il 15/10/2021 con atto notarile rep.n. 14867, fascicolo n. 9854.
  - t) PA -20 – Via Faentina - Panicaglia, convenzionato il 24/04/2021 con atto notarile rep.n. 306312, fascicolo n. 40905.
5. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi o progetti unitari ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo 2, Parte 2 relativo alle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente.
6. Sono altresì fatte salve le previsioni dei P.A.P.M.A.A. di cui all'art.74 della L.R. 65/2014 già convenzionate per la relativa durata delle stesse.

**Art. 124. Rapporti con il Regolamento Edilizio**

1. Le previsioni, anche di natura procedimentale, di cui al presente P.O. prevalgono su eventuali disposizioni difformi del Regolamento Edilizio vigente al momento di approvazione del presente strumento.

**Art. 125. Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"**

1. Le aree interessate dal "Piano comunale di protezione civile", approvato con D.G.U. n. 13 del Febbraio 2018 e con D.C.C. n. 16 del Luglio 2018, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d, DIS02e, DIS02f in scala 1:2.000.
2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Salvo diverse disposizioni del Piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente P.O., a condizione che non comportino:
  - a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - b) realizzazione di nuove consistenze edilizie;
  - c) installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - d) depositi di merci e materiali a cielo aperto;
  - e) altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".
4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico collegati alle specifiche situazione di emergenza.
5. Il "Piano comunale di protezione civile" costituisce parte integrante del P.O. ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tali aggiornamenti costituiscono variante automatica al P.O..