



Piano
Operativo
Intercomunale

COMUNE DI LUCIGNANO
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA



Doc.02 – Norme Tecniche di Attuazione
(NTA)



Comune di Lucignano
Roberta CASINI *Sindaco*



Comune di Marciano della Chiana
Maria DE PALMA *Sindaco*

Responsabile del Procedimento
Geom. Dorianò GRAZIANI

Ufficio di Piano
arch. Francesco DI IELSI
arch. Maurizio BARBAGLI
arch. Annalisa CASSIOLI

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
dott.ssa Debora CESARETTI

Progetto Urbanistico
arch. Laura TAVANTI

Collaboratori al progetto
ing. Silvia BERTOCCI
pian. Martina FRANCO
pian. Lorenza CONTALDI
geom. Patrizia SODI

Valutazione Ambientale Strategica
geol. Leonardo MORETTI

Contributi specialistici

Aspetti idraulici
Ing. Simone GALARDINI
Ing. Chiara CHIOSTRINI

Aspetti geologici e sismici
geol. Riccardo ANCILLOTTI
geol. Lorenzo SEDDA
geol. Paolo SILVESTRELLI

Rischio archeologico
Lab. Archeologici SAN GALLO

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2023

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	7
TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE	7
CAPO I - GENERALITÀ	7
Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo intercomunale	7
Art. 2 Elaborati costitutivi	7
Art. 3 Validità del Piano	9
Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68	10
Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio	10
Art. 6 Piani e programmi comunali di settore	10
CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO	10
Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	10
Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano	11
Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo	11
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	13
CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	13
Art. 10 Strumenti di attuazione	13
CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	13
Art. 11 Parametri urbanistici, edilizi ed altre definizioni tecniche	13
Art. 12 Distanze	14
Art. 13 Fasce di rispetto	15
Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici	17
Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale	18
Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione	19
Art. 17 Incentivi per l'efficienza energetica e sismica degli edifici	20
CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO	21
Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali	21
Art. 19 Restauro e risanamento conservativo	21
Art. 20 Ristrutturazione edilizia	22
Art. 21 Interventi pertinenziali	23
Art. 22 Addizione volumetrica	25
Art. 23 Sostituzione edilizia	25
Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LR n. 24/2009	26
Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici	26
CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	27
Art. 26 Disposizioni generali	27
Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali	27
Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali.	30
PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	32
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	32
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	32
Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti	32
Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali	32
Art. 31 Edifici e complessi edilizi di Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico	32
Art. 32 Edifici e complessi edilizi di Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare	33
Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati	33
Art. 34 Edifici posti in zone speciali	34
Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio	35

Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia	35
Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato	36
TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO	37
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO.....	37
Art. 38 Disposizioni generali per il sistema Insediativo	37
CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI	38
Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali	38
Art. 40 Sottosistema L1 - Città pubblica	39
Art. 41 Sottosistema L2 – Attrezzature e impianti tecnologici	39
CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA	40
Art. 42 Articolazione del sistema della residenza	40
Art. 43 Sottosistema R1.1 – Città antica	40
Art. 44 Sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati	43
Art. 45 Sottosistema R2 – Espansioni recenti	44
Art. 46 Sottosistema R3 – Città pianificata	45
CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE	46
Art. 47 Sistema della produzione	46
Art. 48 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione	47
Art. 49 Sottosistema P2 - Ambito produttivo artigianale e commerciale	48
Art. 50 Sottosistema P3 – Ambito misto	49
CAPO V - ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO	51
Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate	51
Art. 52 Aree con piani o progetti in corso di attuazione	52
Art. 53 Verde privato di tutela dei tessuti urbani	52
Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN)	53
TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE	54
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	54
Art. 55 Articolazione del territorio rurale	54
Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale	54
Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale	56
Art. 58 Area di pertinenza degli edifici	57
CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE	58
Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale	58
Art. 60 Sottosistema V1 - Riserva di naturalità	58
Art. 61 Sottosistema V2 - Corridoi ecologici	59
Art. 62 Sottosistema V3 – Matrice agricola collinare	61
Art. 63 Sottosistema V4 – Matrice agricola di pianura	62
Art. 64 Sottosistema V5 – Ambiti periurbani	63
Art. 65 Sottosistema V6 - Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza	64
Art. 66 Sottosistema V7 – Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza	66
CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE	68
Art. 67 Classificazione	68
Art. 68 Insediamenti esistenti	68
Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione	69
CAPO IV I SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	70
Art. 70 Disposizioni generali	70
Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	72

Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	72
Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017	73
Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti	73
Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale	75
CAPO V - NUOVE COSTRUZIONI RURALI	77
Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali	77
Art. 77 Programma aziendale	77
Art. 78 Superfici fondiari minime	78
Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo	78
Art. 80 Manufatti aziendali	78
Art. 81 Manufatti per l'attività agricola amatoriale	80
Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici	81
Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie	82
PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	83
TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	83
CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	83
Art. 84 Classificazione degli interventi	83
Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC)	83
Art. 86 Interventi di trasformazione (AT)	84
CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE	85
Art. 87 Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione	85
Art. 88 Perequazione urbanistica	85
Art. 89 Compensazione urbanistica	85
Art. 90 Perequazione territoriale	86
TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA.....	87
CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE	87
Art. 91 Definizioni e norme generali	87
Art. 92 Aree per l'istruzione (IS)	88
Art. 93 Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)	88
Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS)	89
Art. 95 Aree per parcheggi pubblici (P)	89
Art. 96 Aree per impianti tecnologici	89
Art. 97 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	90
Art. 98 Percorsi ciclopedonali	90
Art. 99 Distributori di carburante	91
TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	92
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI.....	92
Art. 100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico	92
Art. 101 Aree tutelate per legge	94
Art. 102 Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale	96
CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO	96
Art. 103 Aree a potenziale rischio archeologico	96
TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	99

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	99
Art. 104 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	99
Art. 105 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	99
CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA.....	104
Art. 106 Campo di applicazione delle norme	104
Art. 107 Classi di pericolosità geologica	105
Art. 108 Classi di pericolosità sismica	106
Art. 109 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	107
Art. 110 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	108
Art. 111 Criteri di Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica	109
Art. 112 Classi di pericolosità per fattori idraulici	109
Art. 113 Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni	109
Art. 114 Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari di intervento	110
Art. 115 Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti	113
PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI	114
TITOLO X – ALTRI PIANI E PROGRAMMI	114
CAPO I – PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	114
Art. 116 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano	114
Art. 117 Programma e tipologia di intervento	114
CAPO II - EDILIZIA SOCIALE.....	115
Art. 118 Disposizioni generali	115
CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE	115
Art. 119 Disposizioni generali	115
CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE	116
Art. 120 Misure di salvaguardia	116
Art. 121 Potere di deroga	116

APPENDICE A - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

APPENDICE B - VERIFICA DEGLI STANDARD

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo intercomunale

1. Il Piano Operativo intercomunale (da adesso in poi anche POi) è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale intercomunale (da adesso in poi anche PSi), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana ai sensi dell'art.95 della LR 65/ 2014.
2. Il POi di Lucignano e Marciano della Chiana è organizzato in quattro Parti: la Parte 1 definisce le disposizioni generali, la Parte 2 e la Parte 3 rispondono, rispettivamente, ai dettami della LR 65/2014 art.95, comma 1 lett. a) valida a tempo indeterminato e del comma 1 lett. b) con valenza quinquennale, la Parte 4 individua le Norme finali e transitorie.
3. Attraverso le norme e le discipline sopraindicate il POi conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile del PSi, approvato con Del.CC n. 61 del 21.12.2019 del Comune di Lucignano e con Del.CC n. 65 del 19.12.2019 del Comune di Marciano della Chiana, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (PTC).
4. Ogni disposizione del POi, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il presente POi è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

Tav. PT Ricognizione vincoli sovraordinati del PIT-PPR - scala 1: 15.000

Tav. R1a Carta del rischio e del potenziale archeologico (Quadrante Est) - scala 1: 10.000

Tav. R1b Carta del rischio e del potenziale archeologico (Quadrante Ovest) - scala 1: 10.000

Doc. R2 - Schede dei siti archeologici (allegato alle tavole R1)

Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

Doc.P - Relazione illustrativa

All.A Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo

All.B Tavole di sintesi del grado di accessibilità

QUADRO PROGETTUALE

Doc.01 - Relazione illustrativa

Doc.02 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

All.01 Schede norma delle aree di trasformazione

All.02 Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

Volume 1 Lucignano/Volume 2 Marciano della Chiana

Doc.03 - Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTCP della Provincia di Arezzo

Doc.04 - Aree soggette a vincolo di esproprio

Elaborati cartografici:

- Tav. 1** Il territorio urbanizzato – Legenda e inquadramento territoriale
Tav. 1a Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 - Marciano) - scala 1: 2.000
Tav. 1b Il territorio urbanizzato (Quadrante 02 - Cesa Nord) - scala 1: 2.000
Tav. 1c Il territorio urbanizzato (Quadrante 03 - Cesa Sud) - scala 1: 2.000
Tav. 1d Il territorio urbanizzato (Quadrante 04 - Badicorte) - scala 1: 2.000
Tav. 1e Il territorio urbanizzato (Quadrante 05 - Lucignano, Santa Maria) - scala 1: 2.000
Tav. 1f Il territorio urbanizzato (Quadrante 06, 07, 08 - La Croce, Pianello, Padule) - scala 1: 2.000
Tav. 2 Il territorio rurale intercomunale - scala 1:15.000
Tav. 3a Il territorio rurale (Quadrante Est) - scala 1: 10.000
Tav. 3b Il territorio rurale (Quadrante Ovest) - scala 1: 10.000
Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Est) - scala 1:10.000
Tav. ZTOb Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Ovest) - scala 1:10.000
Tav. CPa La Città pubblica (Comune di Lucignano) - fuori scala
Tav. CPb La Città pubblica (Comune di Marciano della Chiana) - fuori scala

PIANO PARTICOLAREGGIATO - Comune di Lucignano

Il centro storico di Lucignano è disciplinato dallo specifico piano particolareggiato vigente approvato con DCC 39/2005 costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco degli edifici interni al centro storico

Tavole:

- tav. 1 Tavola numerica
- tav. 2 Uso del piano terra
- tav. 3 Uso prevalente
- tav. 4 Tavola delle proprietà
- tav. 5 Tavola delle aree libere
- tav. 6 Tavola storica
- tav. 7 Tipologie edilizie
- tav. 8 Pratiche edilizie
- tav.9 Tavola dei valori
- tav. 10 Interventi ammessi

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS - Rapporto ambientale

All.1 – Schede di valutazione ambientali

VAS - Sintesi non tecnica

- Tav.01 VAS Est** Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali - scala 1: 10.000
Tav.01 VAS Ovest Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali - scala 1:10.000
Tav.02 VAS Est Carta delle Criticità del Territorio - scala 1: 10.000
Tav.02 VAS Ovest Carta delle Criticità del Territorio - scala 1: 10.000
Tav.03 VAS Est Carta delle relazioni con i servizi e le reti tecnologiche - scala 1: 10.000
Tav.03 VAS Ovest Carta delle relazioni con i servizi e le reti tecnologiche - scala 1: 10.000

INDAGINI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Indagini Geologiche-Sismiche

- Tavola** Aree di esposizione a fenomeni geologici – (Tavola 1) - scala 1:10.000
Tavola Aree di esposizione a fenomeni geologici – (Tavola 2) - scala 1:10.000
Tavola Aree di esposizione a fenomeni geologici – (Tavola 3) - scala 1:10.000

Tavola Aree di esposizione a fenomeni geologici – (Tavola 4) - scala 1:10.000

Tavola Esposizione sismica - scala 1:25.000

Tavola Pericolosità sismica di base - scala 1:25.000

Tavola Rischio sismico – (Tavola 1) - scala 1:10.000

Tavola Rischio sismico – (Tavola 2) - scala 1:10.000

Tavola Rischio sismico – (Tavola 3) - scala 1:10.000

Tavola Rischio sismico – (Tavola 4) - scala 1:10.000

Tavola Vulnerabilità sismica - scala 1:25.000

Indagini Idrauliche

IDR0 Relazione Idraulica

IDR01.a Carta reticolo idrografico e territorio urbanizzato - scala 1: 10.000

IDR01.b Carta reticolo idrografico e territorio urbanizzato - scala 1: 10.000

IDR02.a Carta pericolosità idraulica ai sensi del PGRA - scala 1: 10.000

IDR02.b Carta pericolosità idraulica ai sensi del PGRA - scala 1: 10.000

IDR03.a Carta dei battenti Tr 200 - scala 1: 10.000

IDR03.b Carta dei battenti Tr 200 - scala 1: 10.000

IDR04.a Carta magnitudo idraulica ai sensi della LR 41_2018 - scala 1: 10.000

IDR04.b Carta magnitudo idraulica ai sensi della LR 41_2018 - scala 1: 10.000

IDR05.a Carta aree di esposizione a fenomeni idraulici- scala 1: 10.000

IDR05.b Carta aree di esposizione a fenomeni idraulici - scala 1: 10.000

2. In caso di contrasto fra le NTA e gli elaborati cartografici del POi, prevalgono le NTA. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra i diversi elaborati cartografici del POi, prevalgono le indicazioni grafiche e cartografiche degli elaborati di maggior dettaglio.

3. Ai fini dell'appropriata identificazione in merito alla "Disciplina delle trasformazioni" ed allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nelle singole Schede norma potranno subire, in fase di approvazione dei relativi strumenti attuativi, una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 5% di quella indicata negli elaborati cartografici del POi, senza che ciò comporti variante allo stesso POi.

Art. 3 Validità del Piano

1. Il Piano Operativo intercomunale ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del POi, come disciplinate nella Parte 3, sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi dall'efficacia del medesimo.

3. In particolare decadono dopo cinque anni le seguenti previsioni:

- a) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi;
- b) gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati di cui al Titolo V, Capo I;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale e per impianti tecnologici di cui alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopedonali;

4. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del POi ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti si applicano comunque le specifiche disposizioni dell'art.95 della LR 65/2014. È comunque fatta salva, per le previsioni, la possibilità di proroga ammessa dallo stesso art.95 comma 12.

Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68

1. Il POi rappresenta negli elaborati cartografici il perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle indicazioni del PSi ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014.
2. Le aree e gli ambiti disciplinati dal POi sono assimilati alle zone omogenee A, B, C, D, E, F di cui all'art.2 del DM 1444/1968 così come individuati nella tavola ZTO "Zone territoriali omogenee".

Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Per ogni Amministrazione Comunale il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico-edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.
2. Il Regolamento Edilizio detta norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Definisce le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
3. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le NTA e gli elaborati grafici del POi prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 6 Piani e programmi comunali di settore

1. In relazione al "Piano comunale di classificazione acustica" (PCCA) il POi definisce specifiche indicazioni operative e attuative, contenute in allegato al Rapporto Ambientale di VAS, al fine di assicurare la compatibilità acustica delle previsioni di POi, con particolare riferimento a quelle concernenti la "Disciplina delle trasformazioni".
2. In relazione al "Piano di Protezione Civile" il POi recepisce e fa proprie le indicazioni concernenti la localizzazione di spazi, attrezzature e infrastrutture funzionali all'attuazione del Piano medesimo e fornisce altresì specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato alle "Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica", di cui al Titolo IX, Capo II;
3. Gli altri strumenti di programmazione settoriale e i regolamenti di settore, comunque denominati, aventi influenza od effetti di natura territoriale, sviluppano e specificano le disposizioni contenute nella disciplina del POi, garantendo il coordinamento e la coerenza tra finalità ed obiettivi definiti dalla pianificazione urbanistica e le corrispondenti azioni settoriali.
4. Le presenti Norme definiscono inoltre la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art.98 della LR 65/2014.
5. Il POi reca le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, secondo quanto disposto al Titolo IX, Capo I.

CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO

Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal POi sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti Norme, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del POi e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il POi ai sensi dell'art.5bis della LR 10/2010 e ss.mm.ii.
2. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettate a piani attuativi o progetti unitari convenzionati devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di valutazione

ambientale di VAS nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi Non Tecnica ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono sottoposti a specifica verifica secondo i criteri contenuti della scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.

3. L'approvazione di piani attuativi e di progetti unitari convenzionati, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica previsti dal POi sono assoggettati alle disposizioni della Parte 3 delle presenti Norme.

Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano

1. In conformità alle prescrizioni del PSi il Piano Operativo intercomunale stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.

2. Gli interventi ammessi dal POi sono soggetti alle limitazioni indicate nell'*Appendice A - Dimensionamento degli insediamenti* delle presenti Norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.

3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del POi è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza di norma annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art.15 comma 1 ter della LR 65/2014.

5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del POi sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).

6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo intercomunale, il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo

1. Il POi, in conformità alle indicazioni del PSi, mira a conseguire una dotazione di aree per standard urbanistici (art.3 del DM 1444/1968) di 18 mq/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2 mq/ab
- aree per parcheggi pubblici: 2,5 mq/ab

2. Il Piano Operativo intercomunale assume come Indice insediativo residenziale (**Ir**) il quantitativo di Superficie edificabile o edificata (**SE**) attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del PSi, esso è calcolato in 35,00 mq di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del POi, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.

3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a 18 mq per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di 15 mq ogni 100 mq di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di

parcheggi: per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione.

4. Per le attrezzature di interesse generale di livello territoriale, come definite all'art.91, si assumono i parametri indicati al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968: non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di detti standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore, all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate.

5. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard sono riportati nell'*Appendice B – Verifica degli standard*.

6. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto della singola Amministrazione Comunale. La concessione della monetizzazione è in ogni caso una facoltà del Comune che può motivatamente negarla nel caso in cui accerti che la mancanza degli spazi pubblici previsti dal POi determini, in relazione al progetto da realizzare, effetti negativi sul contesto insediativo e ambientale.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 10 Strumenti di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo intercomunale si attuano mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, secondo le procedure e le modalità indicate dal Testo Unico di cui al DPGR 380/2001 e dalla Legge Regionale vigente.
2. I Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e i Permessi di costruire (PdC) convenzionati comportanti l'aumento dei carichi urbanistici che richiedano il conseguente potenziamento e/o l'adeguamento delle reti del "Servizio Idrico Integrato" regionale, nell'ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati all'Autorità Idrica Toscana (AIT) e al soggetto gestore per l'espressione del parere di fattibilità di rispettiva competenza, in relazione alla disponibilità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, ai sensi della legislazione e pianificazione settoriale vigente in materia di tutela delle risorse idriche.
3. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione richiedere, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione urbanistica ed edilizia previsti e disciplinati nel presente piano, l'attuazione degli stessi tramite piano attuativo o laddove ne ricorrano le condizioni un progetto unitario convenzionato.

CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 11 Parametri urbanistici, edilizi ed altre definizioni tecniche

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del POi, nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale, con specifico riferimento al DPGR 39/R/2018 e ss.mm.ii. Lo stesso Regolamento Edilizio, ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.
2. Per l'individuazione del "lotto urbanistico di riferimento" valgono le definizioni contenute all'art.35 del DPGR 39/R/2018.
3. Sono escluse dal computo della superficie edificabile (SE) le tipologie indicate nel predetto regolamento.
4. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive norme nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
5. In caso di comprovata necessità, e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) prevista dalle presenti NTA sia per gli edifici esistenti che per le aree di trasformazione di cui all'allegato All.01 Schede norma delle aree di trasformazione può essere elevata fino alla misura minima necessaria.
6. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze utili massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.
7. Ai piani attuativi ed agli altri strumenti attuativi previsti dai previgenti Regolamenti Urbanistici approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti Norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo disposte

dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Limite dimensionale degli alloggi

8. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:

- 70 mq di superficie utile (SE) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
- 85 mq di superficie utile (SE) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.

9. Sono comunque ammessi alloggi di superficie inferiore, previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale per:

- particolari esigenze di carattere sociale (alloggi per l'emergenza abitativa, residenze sociali e simili);
- strutture a destinazione turistico-ricettiva.

10. È comunque fatta salva la facoltà della singola Amministrazione Comunale di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dalle presenti Norme.

Art. 12 Distanze

1. Per distanza, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.40, come modificato dal DPGR 87/R/2020, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'art.9 del DM 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.

2. In riferimento alla definizione di distanza, per sagoma di edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018 Allegato 1 punto 18, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 metri.

Distanze minime tra i fabbricati e dai confini

3. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.

4. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di 5,00 metri dai confini di proprietà.

5. Sono ammesse distanze inferiori dai confini solo nei seguenti casi:

- all'interno delle zone assimilate a zona omogenee A;
- nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui sopra sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante

6. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, o a distanza inferiore ai limiti di cui al comma 2 sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

Distanze minime dalle strade

7. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della Strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'art.9 del DM 1444/1968.

8. All'interno del centro abitato la distanza degli edifici da strada dovrà essere di 5,00 ml, salvo la possibilità di allinearsi agli edifici esistenti, fronteggianti la strada. L'allineamento si intende rispetto al fabbricato esclusi gli aggetti (terrazze, aggetti di gronda, tettoie ecc.)

9. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento volumetrico più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

10. Nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dalle presenti Norme è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.

11. Negli interventi riguardanti recinzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente POi prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, non si applicano le distanze del D.Lgs 285/1995.

Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi

12. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti NTA.

13. All'interno del perimetro dei centri abitati e per le strade esistenti, ove non siano presenti marciapiedi, le nuove recinzioni devono essere realizzate ad una distanza minima di 1,00 metri dal filo interno del confine stradale, a corredo delle nuove costruzioni al fine di consentire anche in seguito la realizzazione del marciapiede. Fuori dai centri abitati, per gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione, le distanze minime sono quelle previste dal Codice della Strada in funzione del tipo di strada ricorrente.

Art. 13 Fasce di rispetto

Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale 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.

2. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del POi.

3. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (di cui al D.Lgs n. 285/1992, come da ultimo modificato dalla Legge n. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al DPR n. 495/1992 e ss.mm.ii).

4. Le fasce di rispetto stradale - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell'adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica.

5. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell'edificato posto all'esterno della fascia di rispetto;
- adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
- percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo-pedonale), opere di mitigazione del traffico e di riqualificazione della viabilità esistente;
- reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti,

- elettrodotti, line telefoniche e di trasferimento di dati);
- sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
- canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione del reticolo superficiale;
- recinzioni, aiuole, siepi, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica.

Fasce di rispetto ferroviario

6. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate ad aree, immobili e spazi funzionali, ovvero pertinenziali ed accessori alla rete ferroviaria, comprensive delle relative dotazioni infrastrutturali, degli scali merci e tronchetti ferroviari.

7. Le fasce di rispetto ferroviario - la cui ampiezza discende direttamente da quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del POi.

8. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al DPR n. 753/1980.

Fasce di rispetto cimiteriali

9. Il POi individua negli elaborati grafici le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti ed in particolare art.338 del R.D 27.07.1934 n. 1265 - T.U.LL.SS. art.57 del DPR 10.09.1990, n. 285 e art.28 della Legge 1.8.2002 n. 166, fatte salve le deroghe sulla base delle disposizioni di legge.

10. Per le diverse aree del POi ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni e gli interventi ammessi dallo stesso POi secondo quanto disposto nelle presenti Norme, fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione sopra richiamata.

11. Nelle fasce corrispondenti ai cimiteri esistenti, ai sensi e secondo le disposizioni di cui sopra, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti, previo parere delle autorità competenti in materia.

Fasce di rispetto pozzi

12. Il POi individua negli elaborati grafici le fasce di rispetto dei pozzi. In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica, la cui ubicazione è individuata al Catasto Pozzi della Provincia di Arezzo.

13. Per le diverse aree del POi ricadenti all'interno di tali fasce si stabilisce quanto segue:

- ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "zona di tutela assoluta" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all'art.94, comma 3 del D.L n. 152/2006, e ss.mm.ii, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni. Essa dovrà essere estesa, in caso di captazione di acque sotterranee, per almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione e adeguatamente protetta, nonché adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio;
- tale zona dovrà essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

14. Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

15. Nella zona di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all'art.94, comma 4 del D.L n. 152/2006, si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico, per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

16. Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti di distribuzione e trasformazione

17. Il POi individua negli elaborati grafici le fasce di prima approssimazione degli elettrodotti. All'interno di tali fasce, per i limiti di esposizione dai campi elettromagnetici ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, valgono le disposizioni di cui al DPCM del 08.07.2003.

Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi o PUC ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti Norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla tabella di seguito riportata nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte dalle disposizioni di cui all'art.95 e dalle schede degli interventi di trasformazione di cui all'allegato All.01 - *Schede norma delle aree di trasformazione*.

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Parametro</i>
Residenziale	20 mq ogni 100 mq di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi, Industriale e artigianale	15 mq ogni 100 mq di SE
Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio privato	40 mq ogni 100 mq di SE
Servizi pubblici o di interesse pubblico	25 mq ogni 100 mq di SE

2. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di 25 mq per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di 12,50 mq con una larghezza minima di norma non inferiore a 2,50 m (per i parcheggi in linea la superficie minima è di 10,00 mq e la larghezza minima è di 2,20 m). È fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in 12,50 mq per ogni posto auto. È possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto=25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

3. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione

all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiolevoli e di adeguate coperture arboree. A tal fine si assume come riferimento la dotazione minima di un albero ad alto fusto ogni 75,00 mq di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente.

4. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/1968, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito atto della singola Amministrazione Comunale come indicato all'art.9, fino all'entrata in vigore di dette norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale. Nelle altre zone la monetizzazione dei parcheggi pubblici è ammessa solo se consentita dalle presenti Norme.

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

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

7. Per le dotazioni di parcheggi pubblici dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" il parametro di 25 mq/100 mq di SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale

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

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

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

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

- per la residenza: 35 mq/100 mq di SE con un minimo di due posti auto per alloggio;
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: 25 mq/100 mq di SE;
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio privato: 35 mq/100 mq di SE;

- servizi pubblici o di interesse pubblico: 30 mq/100 mq di SE;
 - turistico ricettivo 40 mq/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.
3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di volume virtuale.
4. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/1968 gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di 200 m dall'edificio interessato dal progetto per le zone assimilate alle zone A ed entro un raggio di 100 m per le zone assimilate alle zone B.
5. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/1968 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è in ogni caso consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone assimilate alle zone B la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.
6. Il singolo Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali con apposito atto dell'Amministrazione Comunale o con l'atto indicato all'art.9 delle presenti Norme la monetizzazione degli standard urbanistici.
7. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente articolo.
8. Per le dotazioni di parcheggi pertinenziali dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" il parametro di 30 mq/100 mq di SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione

1. Il reperimento di parcheggi priva per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio intercomunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,00 mq/1,00 mq di superficie di somministrazione.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e

solo per la superficie in incremento. È fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla vigente normativa nazionale e regionale sul commercio, integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone assimilate alle zone A e nel perimetro dei centri commerciali naturali non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
- per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
 - per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
 - per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi 150 mq.

7. Per gli esercizi di vendita all'ingrosso e al dettaglio e per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui rispettivamente agli artt.26 e 27 della LR 62/2018, ai fini del dimensionamento dei parcheggi, la relativa superficie di vendita viene calcolata come indicato negli stessi artt.26 e 27 della LR 62/2018.

8. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente articolo, per quanto compatibili con le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale del commercio.

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

Art. 17 Incentivi per l'efficienza energetica e sismica degli edifici

1. Il POi favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nel Titolo IX, Capo I delle presenti Norme, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.

2. A tal fine, per ogni Amministrazione Comunale, il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1;
- individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia dell'acqua e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del PSi e del presente POi;
- fornisce indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilisce una soglia minima di eco-efficienza al di sotto della quale non è possibile accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al successivo comma 3 graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente, beneficiano di:

- incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino alla misura massima stabilita dal Regolamento Edilizio e comunque nei limiti

consentiti dalla vigente normativa regionale;

- incentivi di carattere urbanistico, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 20%, la superficie edificabile (**SE**) ammessa secondo le disposizioni previste dalle presenti NTA.

4. Nelle more dell'approvazione di un Regolamento Edilizio adeguato alle normativa regionale e nazionale ed integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per le finalità di cui al presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo.

5. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 del presente articolo e dai parametri individuati nella singola disciplina di zona del POi, per gli interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica è possibile incrementare ulteriormente la superficie SE in ampliamento, come di seguito riportato:

- incremento del 10% della superficie edificabile (**SE**) per il miglioramento energetico di almeno una classe dell'intero immobile o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento e comunque al raggiungimento della classe A; qualora l'immobile risultasse già in classe A o superiore si dovrà comunque prevedere un aumento della classe;
- ulteriore 10% della superficie edificabile (**SE**) per il miglioramento sismico dell'intero immobile o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento ai sensi dell'art 8.4.2 delle NTC 2018 e ss.mm.ii.

Le due possibilità di incentivazione possono essere sommate e nel caso delle creazione di una nuova unità immobiliare, entrambe le unità dovranno rispettare i limiti sopra previsti.

CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali

1. Per le definizioni degli interventi edilizi ed urbanistici si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate dalle disposizioni riportate nel presente Capo.

2. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel pieno rispetto delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio di ogni Amministrazione Comunale, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di titolo abilitativo.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, esclusivamente sugli immobili regolarmente autorizzati e/o condonati.

4. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di risanamento conservativo e restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa;
- superamento delle barriere architettoniche di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art.135 della LR 65/2014 e adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili.

Art. 19 Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo (**Rc**) quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono, altresì, gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art.22 dello stesso D.Lgs attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato nell'accezione sopra riportata.

Art. 20 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie:

- **Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva**

Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

2. Gli **interventi di ristrutturazione edilizia conservativa** comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010. L'insieme di queste opere non può comportare la demolizione dell'organismo edilizio, ma può permettere la sua complessiva riorganizzazione funzionale e quella delle singole unità immobiliari. Tali interventi si distinguono nei seguenti tipi:

- **Interventi di tipo Rec1**
- **Interventi di tipo Rec2**

Interventi di tipo Rec1

3. Gli interventi di tipo **Rec1** sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Nel caso di intervento esteso all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportino modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con la redazione originaria e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo **Rec1** anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

Interventi di tipo Rec2

4. Gli interventi di tipo **Rec2** sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio nel suo insieme possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Il tipo di intervento comprende le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai ed, in assenza di elementi di specifico valore, lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore. Sono inoltre ammessi sia l'incremento che la riduzione del numero delle unità immobiliari, anche nel caso in cui l'intervento interessi solo una porzione dell'edificio, a condizione che siano rispettati gli elementi di valore architettonico e decorativo.

Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

5. Gli **interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva** sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi si distinguono nei seguenti tipi:

- **Interventi di tipo Rer1**
- **Interventi di tipo Rer2**
- **Interventi di tipo Rer3**
-

Interventi di tipo Rer1

6. Gli interventi di tipo **Rer1** sono gli 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 a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di tipo Rer2

7. Gli interventi di tipo **Rer2** sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, con diversa sagoma, prospetti, sedime e 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. L'intervento può prevedere incrementi di volumetria così come espressamente disciplinato all'interno dei singoli sottosistemi.

Interventi di tipo Rer3

8. Gli interventi di tipo **Rer3** sono gli interventi di ripristino 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. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, dedotta da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e catasti storici (ottocentesco e impianto), altri documenti di archivio. In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di 3,00 metri fuori terra.

Art. 21 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali 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 - cantine, autorimesse, box ecc - presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non assumono autonomo valore di mercato;
- comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume edificato effettivo dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente POi;
- sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento.

2. Il POi considera interventi pertinenziali:

- le autorimesse pertinenziali;

- le cantine, i volumi tecnici ed i volumi accessori;
- gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.

3. Le indicazioni che seguono valgono per tutto il territorio intercomunale, per gli interventi sia interni sia esterni al territorio urbanizzato.

4. Piscine e campi da tennis

È consentita la realizzazione di piscine private (una per ogni complesso edilizio) all'interno della pertinenza dell'edificio cui il manufatto è riferito.

Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico e con apposito sistema di trattamento e smaltimento delle acque;
- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- dovranno essere completamente interrato ovvero seminterrato, ma in quest'ultimo caso con un'altezza massima di 50 cm fuori terra su tre lati rispetto allo stato attuale;
- si dovranno privilegiare forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza degli edifici esistenti;
- dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o ubicato in volumetrie già esistenti; nel primo caso dovrà avere una Superficie lorda massima di mq 20,00 con una altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,20 metri;
- la piscina non dovrà prevedere dimensioni superiori a 100 mq sia quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale sia quando riferita alla destinazione turistico ricettiva.
- deve presentare colore di rivestimento interno di preferenza verde bottiglia o grigio sabbia o ardesia; sono in ogni caso vietati i toni dell'azzurro ed il bianco.
- eventuali pavimentazioni perimetrali potranno avere una superficie non superiore a 70 mq e dovranno essere realizzate con materiali compatibili con l'area d'intervento e realizzate in assonanza cromatica con i materiali dell'area d'intervento.

Sono fatte salve diverse normative per le attività turistiche e ricettive.

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

I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici. Il fondo dei campi dovrà essere realizzato in terra battuta, in cemento, o in erba o in materiale sintetico, con colori adeguati al contesto paesaggistico. La recinzione, ove necessario, può avere un'altezza non superiore a 4,00 ml.

5. Autorimesse pertinenziali

La realizzazione di locali seminterrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, nè tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima e la viabilità esistente. In tale caso

le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite delle presenti Norme, dovranno per questo riferirsi a edifici esistenti che ne sono privi e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE), secondo le disposizioni regionali.

Per tali autorimesse si dovrà pertanto costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento attraverso la sottoscrizione di atto d'obbligo.

Gli interventi dovranno collocarsi in relazione evidente con l'edificio di cui costituiscono pertinenza e l'autorimessa potrà essere realizzata solo nel caso in cui ciò non interferisca con gli elementi di pregio presenti nel resede storico riconosciuto.

2. La realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinati ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro i limiti dimensionali della superficie coperta dell'edificio e con accesso interno.

3. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici, completamente interrati, anche fuori dal sedime degli edifici, negli spazi pertinenziali, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici – come adeguatamente dimostrato e graficizzato attraverso appositi elaborati - ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

La realizzazione dei volumi tecnici interrati e delle cisterne non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

Art. 22 Addizione volumetrica

1. Gli interventi di addizione volumetrica consentono un ampliamento "*una tantum*" degli edifici esistenti al fine di migliorare la capacità abitativa mediante costruzioni in aderenza o mediante sopraelevazione, fermo restando il rispetto delle norme sulla staticità e sicurezza. Sono consentite solo ove espressamente previste nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti e sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente Piano. Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari è consentita la realizzazione di interventi autonomi, calcolati in riferimento al volume edificato della singola unità immobiliare. Tale intervento non è consentito su edifici pertinenziali accessori dell'edificio principale. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima della singola zona. Gli interventi di addizione volumetrica dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.

2. Ogni edificio esistente alla data di adozione del presente POI, per il periodo di validità dello stesso, può essere interessato da un solo intervento di addizione volumetrica anche realizzabile con più interventi consequenziali.

Art. 23 Sostituzione edilizia

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

2. L'intervento di sostituzione edilizia potrà attuarsi solo nel caso in cui si preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

3. L'intervento prevede il contestuale incremento di volume, come disciplinato nelle singole aree ovvero coerente con la disciplina del territorio rurale di cui alle presenti NTA.

Interventi di sostituzione edilizia che interessino immobili con superficie edificabile (SE) superiore a 300 mq sono comunque sempre subordinati all'approvazione di specifico Piano Attuativo o PUC (laddove ne ricorrano i presupposti) che non costituisce variante al POi fino ad una SE pari a 500 mq.

4. Il mutamento di destinazione verso la funzione residenziale prevede in ogni caso le seguenti limitazioni:

- creazione di massimo 3 unità abitative fino a 300 mq di superficie edificabile (SE)
- creazione di massimo 4 unità abitative fino a 500 mq di superficie edificabile (SE)

5. Ove non diversamente specificato nella specifica disciplina di zona, negli interventi di sostituzione edilizia, l'altezza massima dell'edificio ricostruito non può superare 7,50 metri.

Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LR n. 24/2009

1. Per il periodo di validità delle disposizioni di cui alla LR n. 24/2009 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” e ss.mm.ii, qualora la disciplina del tessuto di appartenenza preveda l'intervento di addizione volumetrica, sostituzione edilizia ovvero di ristrutturazione urbanistica, sugli edifici esistenti aventi destinazione d'uso abitativa alla data del 31 marzo 2009, valgono le disposizioni di cui all’art.3 della LR 24/2009 e ss.mm.ii, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo e delle “condizioni generali di ammissibilità degli interventi” di cui all’art.5 della medesima Legge.

2. Tali ampliamenti non si cumulano con altre premialità consentite dal presente strumento sui medesimi edifici.

Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici

1. Nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici è da calcolarsi a parità di “Volume edificato” (VE) legittimo, come definito dal Regolamento 39/R/2018.

2. Nei soli casi di edifici e manufatti a destinazione funzionale industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di “Volume virtuale” come definito dallo stesso Regolamento 39/R/2018.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 26 Disposizioni generali

1. Il presente ed il successivo articolo costituiscono contenuto integrativo al POi relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi degli artt.98 e 99 della LR 65/2014. Con le presenti disposizioni si definiscono, in particolare, le articolazioni delle categorie funzionali previste, le regole e prescrizioni per i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie; le modalità con le quali il POi individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio intercomunale.

Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali

1. Le categorie funzionali principali individuate dal POi, in coerenza con l'art.99 della LR 65/2014, sono le seguenti:

- Residenziale (**R**)
- Industriale e artigianale (**I**)
- Commerciale al dettaglio (**Tc**)
- Turistico-ricettiva (**Tr**)
- Direzionale e di servizio (**Tu**)
- Commerciale all'ingrosso e depositi (**Tcd**)
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (**A**)

2. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali sopra in elenco, quando previsto o consentito dalle presenti Norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art.99 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

3. Ai fini delle presenti Norme le categorie funzionali sono articolate in sub categorie "destinazioni d'uso", ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell'ambito della medesima categoria funzionale principale.

4. L'elencazione delle attività riconducibili ai diversi usi non è esaustiva, ma esemplificativa: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. La modifica delle norme di settore sovraordinate riferite alle diverse attività si intende automaticamente recepita dal presente Piano. In tali usi debbono intendersi comprese le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori ad esse collegate e/o correlate. Nel presente Piano, il riferimento ad un uso principale implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

5. La categoria funzionale **Residenziale (R)** comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione permanenti e temporanee e le relative pertinenze le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

- **R1**: civile abitazione, comprese le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca);
- **R2**: residenze protette, residenza sociale assistenziale, social housing, edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale;
- **R3**: collegi, convitti, studentati, pensionati.

6. La categoria funzionale **Industriale e artigianale (I)** comprende le attività industriali e manifatturiere

e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

- **Ip**: produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche officine meccanici e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, piazzali e depositi coperti e scoperti e altri prodotti di lavorazione produzione;
- **Ia**: attività che offrono servizi alla persona e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, lavanderie, parrucchieri, estetiste toelette per animali e simili);
- **Ies**: attività estrattive.

7. La categoria funzionale **Commerciale al dettaglio (Tc)** comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

- **Tc1**: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche somministrazioni di bevande e alimenti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
- **Tc2**: medie strutture di vendita;
- **Tc3**: grandi strutture di vendita;
- **Tc4**: impianti di distribuzione dei carburanti.

8. La categoria funzionale **Turistico-ricettiva (Tr)** comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo è articolata in:

- **Tr1**: strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, i motel;
- **Tr2**: campeggi, villaggi turistici e parchi di vacanza;
- **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici);
- **Tr4**: residence.

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e wellness, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

9. La categoria funzionale **Direzionale e di servizio (Tu)** comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

- **Direzionale (Tu1)**: comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili,

uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).

- **Servizi privati (Tu2):** comprendono servizi per il benessere fisico, il gioco, l'intrattenimento, lo spettacolo, eventi ed attività espositive, servizi per la produzione (spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi simili, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali).
- **Servizi pubblici o di interesse pubblico (Tu3):** comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici. Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro.

La sottocategoria funzionale (Tu3) comprende i seguenti servizi:

Aree per l'istruzione (IS):

- **Sb:** servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Si:** servizi per l'istruzione superiore.

Aree per attrezzature d'interesse comune (AS):

- **Sa:** servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
- **Sd:** servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh:** servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi e le attività di vendita di prodotti parafarmaceutici qualora di superficie di vendita non superiore a 50 mq e ricavati all'interno degli edifici esistenti);
- **So:** servizi ospedalieri;
- **Sr:** servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi.

Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport (V):

- **Vs:** servizi sportivi scoperti;
- **Spo:** servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Vg:** verde pubblico;
- **Vp:** parchi urbani;
- **Vt:** parchi termali;
- **Vz:** piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

Aree per parcheggi (P):

- **Ps:** parcheggi scoperti;
- **Pc:** parcheggi coperti.

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria **Servizi pubblici o di interesse pubblico (Tu3)** concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Le aree individuate negli elaborati cartografici con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate sono assunte dal POi quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/1968.

I seguenti servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/1968.

- **Scm:** servizi cimiteriali;
- **Stt:** servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua,

energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, eliporti;

- **Stu**: università e servizi universitari;
- **Mt**: Terminal autobus stazioni ferroviarie.

10. Il presente POi individua i servizi pubblici o di interesse pubblico come autonoma sottocategoria della funzione **Direzionale e di servizio**, assimilandola di fatto ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

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

Nelle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.). Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie dei servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente POi, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici. L'individuazione di parcheggi pubblici a raso all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al POi.

11. La categoria funzionale **commerciale all'ingrosso e depositi (Tcd)** è quella diretta ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 500 mq, quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia, ecc.

12. La categoria funzionale **attività agricole (A)** comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

- le attività agrituristiche;
- le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, zootecnia e forestazione;
- le attività faunistico-venatorie.

Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali.

1. La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare è quella stabilita ai sensi dell'art.23ter del DPR 380/2001.

2. Ai sensi del comma 4bis dell'art.99 della LR 65/2014 si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'art.13 della LR 62/2018.

3. In riferimento ad ogni singola unità immobiliare, sono da ritenersi compatibili con la "categoria funzionale" principale o esclusiva previste, le funzioni complementari secondarie disciplinate dal presente POi per le singole zone purché non eccedenti il 40% della Superficie Utile (**SU**) dello stesso edificio o unità immobiliare. Superfici strumentali e accessorie superiori a quelle precedentemente indicate sono ammesse sulla base di motivate ragioni e comunque non oltre il 50% della superficie

utile (**SU**) dell'edificio o unità immobiliare.

4. Ai sensi dell'art.99 comma 3 della LR 65/2014, sono tra loro assimilabili le seguenti categorie funzionali:

- le attività artigianali di servizio alla residenza, di cui alla sub-categoria **Ia**, sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria **Tu2** sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali **Ip**;
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla sottocategoria funzionale **R3** sono assimilabili alla residenza, fatte salve specifiche eventuali disposizioni della disciplina di zona;
- nelle zone produttive ed artigianali, esistenti e di progetto, sono assimilate le categorie funzionali industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi.

5. Nel sistema della residenza sono assimilate la categoria funzionale residenziale e la sottocategoria direzionale **Tu1**.

6. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del POi.

7. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Piano Operativo intercomunale, sono individuati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentale presenti al Catasto di Impianto. Il livello di tutela si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili a prescindere dal tessuto in cui ricadono.
2. In questi casi tale intervento sostituisce quelli prescritti dal relativo sottosistema.
3. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi e sono disciplinati negli articoli che seguono:
 - **Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali**
 - **Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico**
 - **Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare.**

Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.
2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 1** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo (**Rc**), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ove si tratti di immobili o porzioni di essi sottoposti al relativo regime di tutela.
3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi dell'edificio.
4. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali gli interventi devono mirare alla tutela e, ove necessario, al ripristino dei caratteri originari ed unitari degli edifici e dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando frazionamenti e divisioni degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.
5. Per gli interventi sugli **Edifici e complessi edilizi di Classe 1** è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.33 delle presenti Norme.

Art. 31 Edifici e complessi edilizi di Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano che hanno mantenuto integro il loro valore.
2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 2** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec1**.

3. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti Norme, come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec2**.

4. Gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali devono rispettare l'unitarietà degli assetti e delle sistemazioni esterne, ripristinarne, se necessario, i caratteri originari ed evitare il frazionamento e la suddivisione degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.

Art. 32 Edifici e complessi edilizi di Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare

1. Sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora caratteri architettonici, costruttivi e decorativi meritevoli di tutela e conservazione per porzioni significative (facciate, coperture, elementi di gronda, strutture in aggetto, apparati decorativi e simili). Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici.

2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 3** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec2**.

3. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti Norme, come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo **Rer1**.

4. Ove la disciplina di zona consenta incrementi volumetrici, sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 3**, questi sono ammessi "una tantum" solo quando la relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

5. Tali addizioni devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico o, comunque, a facciate non visibili da strade pubbliche, ovvero in sopraelevazione. 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 plani-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio sia con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti principali, ecc.); l'intervento è proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum.

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

Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati

Relazione storico-critica degli edifici

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138 della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici definiti di valore storico culturale ed architettonico (**Classe 1** e **Classe 2**) devono essere sempre corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile;
- analisi dello stato attuale con individuazione:

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentale o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Deroghe ai requisiti igienico-sanitari

3. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014 è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani degli edifici di **Classe 1, Classe 2 e Classe 3** per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

Riclassificazione degli edifici

4. È fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica architettonica e strutturale degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, di valore architettonico, culturale o testimoniale.

5. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso relazione tecnica illustrativa e approfondita documentazione fotografica con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento.

6. La riclassificazione, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, dovrà essere approvata con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente POi, ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

Art. 34 Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto. Sono considerate zone speciali:

- le aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della Legge 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e ss.mm.ii. e del DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e ss.mm.ii;
- le aree di rispetto cimiteriale;
- le aree di rispetto autostradale;
- le aree di rispetto ferroviario;
- le aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici;
- le fasce di 10 m individuate a tutela delle acque pubbliche.

2. Gli edifici non classificati con **Classe da 1 a 3** possono essere demoliti e ricostruiti per un equivalente volume edificato (VE).

3. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, possono prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 m dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario, se ricadono nella stessa zona urbanistica.

4. In fase di progettazione dell'intervento devono essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e, conseguentemente, adeguare l'intervento alla matrice territoriale da essi determinata.

Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio intercomunale quali:

- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.

qualora costituiscano manufatto a sé stante, sono assimilati e classificati quali Emergenze e beni culturali (**Classe 1**) in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso.

2. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione (**Classe 1**) è limitata alla porzione di fabbricato interessata.

3. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.30. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. sono consentiti alle seguenti condizioni:

- non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art.10 comma 1 del DPR 380/2001e ss.mm.ii);
- devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
- devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni di cui sopra, ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano specifiche ulteriori prescrizioni:

- elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;
- barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 2 mq per ogni unità immobiliare;
- gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni a servizio di immobili residenziali costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi leggeri per ombreggiamento; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico compreso le gronde a terra superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare residenziale ed altezza superiore a 2,70 metri.
- Nel caso che nelle coperture delle suddette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici la superficie può arrivare fino a 50 mq; in particolare, la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita:
 - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75,00 mq e nel caso che nelle coperture delle suddette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici la superficie può arrivare fino a 150 mq;
 - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, possono

essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 75,00 mq e nel caso che nelle coperture delle suddette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici la superficie può arrivare fino a 150 mq;

- piccoli depositi per attrezzi in legno, strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo, con superficie lorda massima di 8,00 mq per ogni unità immobiliare e altezza massima (Hmax) di 2,40 metri; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq;
- ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 metri, realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;
- pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 metri e larghezza non eccedente 0,50 metri; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici appartenenti alla **Classe 1** e alla **Classe 2**;
- tende solari retraibili, strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. L'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici appartenenti alla **Classe 1** e alla **Classe 2**.

3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato

1. Nel territorio urbanizzato, fatta eccezione per le zone **R1.1**, **R1.2** e gli edifici classificati di valore (**Classe 1** e **Classe 2**) nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva, è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, piscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

2. È sempre facoltà del singolo Comune, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.

3. Per tali interventi valgono le disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme.

TITOLO IV- TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 38 Disposizioni generali per il sistema insediativo

1. Il Sistema insediativo è costituito:

- dal **sistema dei luoghi centrali (L)**, cioè dai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività e comprendono piazze strade pedonali e/o commerciali, edifici di interesse pubblico giardini parchi aree verdi di valenza urbana pubbliche e/o private le grandi attrezzature, gli impianti e le attrezzature tecnologiche;
- dal **sistema della residenza (R)**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi e attrezzature di quartiere correlati all'insediamento residenziale;
- dal **sistema della produzione (P)**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. Nel territorio urbanizzato del POi sono riconosciuti i tessuti urbani individuati in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'*Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* del PIT/PPR in conformità agli Indirizzi Normativi QP01 e all'elaborato *All. B Definizione del Perimetro del Territorio Urbanizzato* del PSI:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:
 - *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2)*
 - *Tessuto puntiforme (TR5)*
 - *Tessuto sfrangiato di margine (TR7)*
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – Frange periurbane e città diffusa:
 - *Tessuto lineare (TR8)*
- Tessuti della città produttiva e specialistica:
 - *Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali (TPS2)*

Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2)

3. Si tratta di tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto ad isolati aperti dovranno caratterizzarsi per il tentativo di ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità, conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico, riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

Tessuto puntiforme (TR5)

4. Si tratta di tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, 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. Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto puntiforme dovranno caratterizzarsi per il

tentativo di valorizzare il passaggio e le relazioni da campagna a città; promuovere azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani; migliorare il livello qualitativo dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.

Tessuto sfrangiato di margine (TR7)

5. Si tratta di tessuti 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. Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto sfrangiato di margine dovranno caratterizzarsi per il tentativo di riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite la realizzazione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi il passaggio dalla città alla campagna; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.

Tessuto lineare (TR8)

6. Si tratta di tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto lineare dovranno caratterizzarsi per il tentativo di riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto; prevedere l'istituzione di una "cintura verde periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali (TPS2)

7. Si tratta di piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante. Gli interventi dovranno puntare alla riqualificazione di tali piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città prevedendo piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc); progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica e trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali

1. Il Sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **L1 - Città pubblica**
- **L2 - Attrezzature e impianti tecnologici**

Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi pubblici o di interesse pubblico (Tu3) nelle articolazioni previste dall'art.27 ed indicate con la funzione esclusiva nella cartografia di Piano. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

2. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:
 - le attività industriali e artigianali (escluso la sub-categoria **la**);
 - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.
3. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti Norme, in tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Art. 40 Sottosistema L1 - Città pubblica

Destinazioni d'uso

1. Nel sottosistema dei luoghi centrali **L1 - Città pubblica** oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
 - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
 - attività di servizio alla persona **la**;
 - attività direzionali e di servizio **Tu1 e Tu2**.

Interventi ammessi

2. Negli edifici esistenti, salvo diversa e specifica indicazione cartografica in riferimento alla classe di valore assegnata di cui all'art.29 nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
 - interventi pertinenziali;
 - addizioni volumetriche nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 30% della **SE** esistente.

Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari.

Art. 41 Sottosistema L2 – Attrezzature e impianti tecnologici

Destinazioni d'uso

1. Nel sottosistema dei luoghi centrali **L2 - Attrezzature e impianti tecnologici** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico (**Tu3**) sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
 - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
 - le attività direzionali e di servizio **Tu1 e Tu2**;
 - attività di servizio alla persona **la**;
 - attività turistico ricettive (escluso **Tr2**);
 - residenza, solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

Interventi ammessi

2. Nel sottosistema **L2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, per i singoli edifici classificati di valore, sono ammessi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
 - interventi pertinenziali;

- addizioni volumetriche nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 50% della **SE** esistente;

Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari.

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 42 Articolazione del sistema della residenza

1. Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:
 - **R1.1 - Città antica**
 - **R1.2 - Ambiti storicizzati**
 - **R2 - Espansioni recenti**
 - **R3 - Città pianificata**
2. La funzione caratterizzante il Sistema è la residenza nelle articolazioni previste al precedente art.27. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:
 - le attività industriali e artigianali (escluso la sub-categoria **Ia**);
 - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.
4. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti Norme, in tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione conservativa fermo restando la classificazione degli edifici senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 43 Sottosistema R1.1 – Città antica

1. Il sottosistema **R1.1** corrisponde alle parti riconoscibili come nucleo storico di antico impianto di Lucignano e di Marciano della Chiana che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storici e consolidati per i quali si prevede il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
2. Per i due centri storici è prescritta la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per la riqualificazione degli stessi in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale intercomunale con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - consolidare e incentivare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività commerciali e artigianali presenti nei centri storici;
 - promuovere il recupero degli edifici esistenti ed il riordino delle aree pertinenziali;
 - dare un qualificato e ordinato assetto agli spazi pubblici prevedendo anche usi flessibili del suolo pubblico in relazione alla promozione delle attività commerciali, culturali e ricreative e dei luoghi e delle attrezzature per la vita associata;
 - migliorare l'accessibilità e la sosta per il centro storico;
 - connettere il centro storico ai percorsi di mobilità lenta esistenti.
3. Il Piano Particolareggiato potrà interessare anche porzioni ridotte, purché organiche, del centro storico e potrà includere anche aree esterne al sottosistema **R1.1** purché funzionali agli interventi di riqualificazione e valorizzazione sopraenunciati.
4. Fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, nei tessuti storici le previsioni del POi si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate. È comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata

Centro storico di Lucignano

5. Fino all'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato per il centro storico di Lucignano valgono le disposizioni dello specifico Piano Particolareggiato vigente approvato con DCC 39/2005 costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco degli edifici interni al centro storico
- Elaborati cartografici:
 - tav. 1 tavola numerica
 - tav. 2 uso del piano terra
 - tav. 3 uso prevalente
 - tav. 4 tavola delle proprietà
 - tav. 5 tavola delle aree libere
 - tav. 6 tavola storica
 - tav. 7 tipologie edilizie
 - tav. 8 pratiche edilizie
 - tav. 9 tavola dei valori
 - tav. 10 interventi ammessi

Centro storico di Marciano della Chiana

6. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato per il centro storico di Marciano della Chiana valgono le seguenti disposizioni.

Destinazioni d'uso

7. Nel sottosistema **R1.1** per il centro storico di Marciano della Chiana oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

Interventi ammessi

8. Nel sottosistema **R1.1**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi in merito alla classificazione degli edifici di cui all'art.29, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa **Rec1**;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **Rer 3** previa approvazione di specifico Piano di Recupero.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni anche tecnologiche.

Criteri specifici d'intervento

Aperture

- Non è ammessa l'apertura di nuove porte, finestre o porte finestre ed in generale di qualsiasi tipo di apertura, fatta salva la possibilità di ripristinare le originarie finestre, porte e/o porte finestre "tamponate"; in tali casi la riapertura dovrà prevedere il ricorso agli elementi di finitura e

- d'ornamento caratterizzanti le altre aperture presenti nel prospetto oggetto di intervento, in una logica di ricomposizione dell'assetto figurativo originario del complesso architettonico;
- i vani di porte e finestre e le nicchie non dovranno essere alterati; in particolare dovranno essere salvaguardati le dimensioni, i materiali e le finiture, comprese quelle ottenute con l'impiego del colore sull'intonaco;
 - le finiture degli stipiti e dei davanzali, in mancanza di elementi pregevoli di recupero o di nuovi di idoneo materiale e di buona fattura, dovranno essere realizzate con le tradizionali soglie in pietra collocate a raso dell'intonaco;
 - non sono ammessi architravi in cemento.

Infissi e serramenti

- Gli infissi originari di finestre e porte esterne, ove non possano essere restaurati, dovranno essere ricostruiti preferibilmente in legno mantenendo forme e colori propri della tradizione; possono essere utilizzati altri materiali purché la finitura esterna ed i colori siano simili all'infisso in legno tradizionale, e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico;
- è consentito l'utilizzo di infissi in ferro esclusivamente quando inseriti nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio;
- l'installazione di persiane o di portelloni (scuri) su edifici che ne sono privi, è ammessa solo con l'utilizzo di tipi e colori ricorrenti e di modelli tradizionali e già utilizzati nel contesto;
- In ogni caso non è consentita l'installazione di avvolgibili e rotolanti.

Intonaci esterni

- E' prescritto il mantenimento delle tipologie attuali di finitura degli edifici;
- non è consentita la rimozione definitiva di intonaci anche in presenza di copertura parziale degli stessi;
- è prescritto il mantenimento di tutti gli elementi decorativi ed ornamentali di dettaglio architettonico;
- è consentito il restauro e prescritta la conservazione in particolare delle lapidi e delle iscrizioni presenti sulle facciate;
- non è consentita l'installazione di cartelloni per le affissioni pubblicitarie né di bacheche ad esclusione di quelle finalizzate a contenuti istituzionali, per enti ed associazioni e comunque non finalizzate ad usi commerciali;
- in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale e coloriture tendenzialmente adeguate alla tonalità della malta originaria; la coloritura dovrà essere concordata con gli uffici competenti;
- non sono ammessi intonaci a legante plastico o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere se non nelle parti basamentali ove opportuno;
- in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciate a vista elementi strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista;
- l'intervento di rifacimento degli intonaci dovrà prevedere la rimozione con diversa collocazione dei cavi elettrici e telefonici aerei e di quelli a vista lungo i fronti principali degli edifici e lungo la pubblica via.

Coperture

- Non è consentito modificare la conformazione geometrica delle coperture: inclinazione e quota delle falde, morfologia e quota del colmo e degli altri elementi caratterizzanti il sistema coperture;

- il manto di copertura deve essere mantenuto nel materiale e nel tipo esistente nel caso di rinnovo parziale; in caso di rinnovo totale, il manto di copertura dovrà essere in cotto del tipo coppo-coppo o coppo-embrice;
- è prescritta la conservazione dei comignoli esistenti di fattura tradizionale; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale;
- non è ammessa la realizzazione di camini di tipo prefabbricato in cemento o altro materiale ed in genere di nuovi elementi che alterino o sostituiscano quelli originari;
- è ammessa la sostituzione di pluviali e gronde esistenti; per tali interventi è prescritto l'utilizzo di elementi in rame per motivi di decoro e di rispetto dei caratteri originari dei luoghi;
- non sono consentite gronde in cemento;
- gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente;
- non è ammessa l'aggiunta di pensiline e di elementi di decorazione e protezione delle aperture formati da parti di coppi inseriti nelle murature, non appartenenti alla tradizione locale;
- non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici, mentre è ammessa l'installazione di tegole solari e tegole fotovoltaiche sulle coperture meno visibili;
- le strutture di pregio quali capriate o travi decorate dovranno essere mantenute utilizzando al più tecniche di restauro strutturale.

Spazi aperti

- Per la realizzazione di inferriate, ringhiere e staccionate dovranno essere assunte geometrie lineari semplici, a disposizione verticale;
- recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto.
- in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione;
- per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.
- non è consentita la realizzazione di terrazzi a tasca sulle coperture;
- l'installazione di parabole ed antenne per la ricezione del segnale televisivo dovrà privilegiare l'utilizzo di impianti centralizzati e condominiali allo scopo di ridurre il numero degli apparecchi installati ed opportunamente mitigati;
- non è consentita l'asfaltatura delle strade pubbliche; nel rifacimento di parti attualmente in asfalto è prescritto il ricorso a lastricatura con materiali, tipologia di posa in opera e disegno analoghi a quello originario e preesistente;
- gli spazi aperti quali giardini, parchi o orti dovranno mantenere gli attuali assetti negli aspetti essenziali; potranno essere risistemati per essere recuperati e riqualificati;
- non è consentita la realizzazione di piscine e di altri elementi estranei al contesto originario;
- all'interno degli spazi aperti non è consentita la realizzazione di box auto, garage, autorimesse;
- non è consentita la realizzazione di edifici ancorché precari, né annessi per il ricovero attrezzi ed altre strutture che ne modifichino l'attuale assetto; è invece ammessa la realizzazione di pergole in metallo o legno a supporto di vegetazione rampicante.

Art. 44 Sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati

1. Il sottosistema **R1.2** è costituito da cortine edilizie e porzioni di aree urbane, in cui prevale un'edificazione risalente ad epoca antecedente al catasto di impianto cresciute in continuità con il nucleo antico, mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante.

2. Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di carattere storico o storicizzato, pertanto meritevoli di salvaguardia. Esprimono qualità storico testimoniali, seppure parzialmente alterate da successive addizioni e ristrutturazioni,

caratterizzate da un valore "corale" e dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **R1.2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **R1.2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **Rer2**, sui manufatti incongrui legittimamente realizzati, senza cambio di destinazione d'uso. Tale disposizione è applicabile anche ai manufatti di recente costruzione e privi di valore storico e documentale, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto al valore storico documentale e paesaggistico dell'insieme;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **Rer3**.

Art. 45 Sottosistema R2 – Espansioni recenti

1. Il sottosistema **R2** è costituito da brani di territorio urbanizzato, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, sviluppatasi a partire dalla metà del secolo scorso che costituiscono parte della città consolidata.

2. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita dei capoluoghi e che includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

Tali tessuti si distinguono per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra ed al primo piano degli edifici.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **R2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- gli interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica “una tantum” fino al 30% della superficie edificata (SE) esistente, anche realizzabili con più interventi consequenziali, e comunque con un minimo di 40 mq di SE per ogni unità abitativa anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa. In caso di edifici con più unità immobiliari, l'intervento deve essere accompagnato da un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrecimento, con il manufatto originario.
- Sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 20% della superficie edificata (SE) esistente se comportante il cambio di destinazione d'uso, del 35% della SE in caso di mantenimento della destinazione attuale; ferme restando le limitazioni di cui all'art.
- realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato.

Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,60
Altezza massima (H max)	7,50 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml ⁽²⁾

(1) E' altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

(2).I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68.

Art. 46 Sottosistema R3 – Città pianificata

1. Il sottosistema **R3** è costituito da tessuti edilizi di recente formazione scaturiti dall'attuazione di piani attuativi o di progetti unitari, che hanno comportato la realizzazione di aree morfologicamente ordinate e generalmente caratterizzate da una sufficiente dotazione di standard urbanistici.
2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche omogenee. In tali sottozone tutti gli interventi devono essere coerenti con i caratteri del tessuto edificato esistente e devono essere mirati a confermare la qualità degli insediamenti ed a garantire maggiore vivibilità e migliore dotazione di aree attrezzate pubbliche.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi di addizione volumetrica “una tantum” fino al 15% della superficie edificata (SE) esistente, anche realizzabili con più interventi consequenziali, e comunque con un minimo di 20 mq di SE per ogni unità abitativa senza la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa. In caso di edifici con più unità immobiliari, l'intervento deve essere accompagnato da un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario;
- realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato.

Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,60
Altezza massima (H max)	7,50 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml ⁽²⁾

(1) E' altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

(2) È consentita l'edificazione ad una distanza inferiore fino al limite minimo previsto dal Codice Civile, per rispettare l'allineamento del nuovo edificio con gli edifici confinanti su almeno 2 lati, previo il rispetto delle distanze tra i fabbricati. I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68.

Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici complessivi della lottizzazione originaria e coordinati con questi. in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate esistenti;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari.

CAPO IV- SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Art. 47 Sistema della produzione

1. Il Sistema della produzione (P) corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali con la presenza anche di terziario e direzionale.

2. Il sistema della produzione si articola nei seguenti sottosistemi:

- Sottosistema **P1 – Caposaldo della produzione**
- Sottosistema **P2 – Ambito produttivo artigianale e commerciale**
- Sottosistema **P3 – Ambito misto**
-

3. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle

articolazioni previste dall'art.27. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

4. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:

- la residenza **R**;
- le attività turistico ricettive (esclusa **Tr1**)

5. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi interventi di ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso.

6. Gli interventi nel sistema della produzione dovranno essere finalizzati al miglioramento delle dotazioni delle prestazioni ambientali, al fine di conseguire una maggiore qualificazione dei caratteri ecologici e ambientali (miglioramento del livello di permeabilità dei suoli, equipaggiamento vegetale, ecc.), morfologici (qualificazione delle tipologie edilizie, aree pertinenziali, arredo urbano, raccordi con gli spazi pubblici, ecc.), infrastrutturali (accessi, aree di sosta, aree di carico-scarico merci, ecc.) e funzionali (servizi alle imprese ecc.).

Art. 48 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione

1. Il sottosistema **P1** è costituito da una vasta piattaforma produttiva caratterizzati da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti che ospita al suo interno attività produttive artigianali commerciali con la presenza di terziario e direzionale. Tale area costituisce il caposaldo della produzione del territorio intercomunale.

2. Il presente POi incentiva per tale area il completamento e la riqualificazione degli insediamenti con interventi finalizzati a mitigare le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il margine con il territorio aperto.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **P1** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione industriale artigianale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie.

- attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc**;
- attività turistico ricettive **Tr1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu**.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **P1**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum", anche realizzabili con più interventi consequenziali, fino all'incremento massimo dell'indice di copertura previsto;
- sostituzione edilizia.

Per gli interventi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,55
Altezza massima (H max)	10 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria

Gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice massimo di copertura che passa rispettivamente da 0,55 a 0,65 mq/mq se contestualmente all'intervento venga installato un impianto fotovoltaico che copre il consumo annuo elettrico dell'attività.

Indicazioni specifiche

5. Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, lungo il perimetro dei lotti devono essere poste a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo. Le alberature devono essere disposte sul bordo del lotto a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri.

Art. 49 Sottosistema P2 - Ambito produttivo artigianale e commerciale

1. Il sottosistema **P2** identifica gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale e artigianale, risultanti da processi di edificazione per progressive aggregazioni sviluppatasi ai margini delle maggiori infrastrutture stradali di collegamento.

2. Il POi per tali aree persegue il completamento delle espansioni e la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche che fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizio.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **P2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione industriale artigianale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie.

- attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc**;
- attività turistico ricettive **Tr1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu**.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **P2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum", anche realizzabili con più interventi consequenziali, fino all'incremento massimo dell'indice di copertura previsto.
- sostituzione edilizia.

Per gli interventi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,50
Altezza massima (H max)	10 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria.

Gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice massimo di copertura che passa rispettivamente da 0,50 a 0,60 mq/mq se contestualmente all'intervento venga installato un impianto fotovoltaico che copre il consumo annuo elettrico dell'attività.

Indicazioni

5. Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, lungo il perimetro dei lotti devono essere poste a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo. Le alberature devono essere disposte sul bordo del lotto a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri

Art. 50 Sottosistema P3 – Ambito misto

1. Il sottosistema **P3** è costituito da un tessuto misto caratterizzato dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata ed 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 media qualità con un margine non chiaramente definito, rappresentato nella maggioranza dei casi da strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

2. Il POi per tali aree incentiva la riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto. Gli interventi dovranno mirare a riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna, migliorando i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **P3** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione industriale artigianale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie.

- attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc**;
- attività direzionali e di servizio **Tu**.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **P3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum", anche realizzabili con più interventi consequenziali, fino all'incremento massimo dell'indice di copertura previsto. Negli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presente POi sono ammessi interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 20 % della superficie edificata (SE) esistente, anche realizzabili

con più interventi consequenziali, e comunque con un minimo di 20 mq di SE per ogni unità abitativa anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa;

- Sostituzione edilizia con un incremento del 20% della SE esistente.

Per gli interventi sono validi i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo (Rc max)	0,30
Altezza massima (H max)	10 ml ⁽¹⁾
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 ml

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria.

Gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice massimo di copertura che passa rispettivamente da 0,30 a 0,40 mq/mq se contestualmente all'intervento viene installato un impianto fotovoltaico che copre il consumo annuo elettrico dell'attività.

Indicazioni

5. Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, lungo il perimetro dei lotti devono essere poste a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo. Le alberature devono essere disposte sul bordo del lotto a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri.

CAPO V - ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate

1. Il Piano Operativo intercomunale individua negli elaborati grafici con la sigla **AD** aree o immobili caratterizzate da situazioni di degrado urbanistico e/o socio economico ai sensi dell'art.123 della LR 65/2004.
2. Il POi persegue l'attivazione di interventi di riqualificazione edilizia insediativa ed urbana (**AD**) e, pur ammettendo la permanenza delle strutture artigianali e produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, incentiva la trasformazione delle strutture produttive dismesse e degradate verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi promuovendo il rinnovo edilizio ed architettonico il riordino e la riqualificazione di tali porzioni di città .
3. Per tali aree il POi individua obiettivi di recupero e rifunzionalizzazione, che potranno essere portati avanti e sviluppati anche attraverso manifestazioni d'interesse rivolte dai privati proprietari delle aree ovvero ai portatori d'interesse, con le quali ogni Amministrazione Comunale potrà avviare forme inedite di partecipazione e collaborazione con i privati per la riqualificazione di interi brani di città o delle frazioni, nonché definire nel dettaglio idonee forme e modalità d'intervento.
4. Il presente Piano, in attuazione degli obiettivi strategici del PSi promuove le seguenti azioni:
 - favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
 - favorire la riqualificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
 - mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
 - garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
 - favorire, anche con procedure di partecipazione, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione;
 - realizzare o completare opere di urbanizzazione primaria a servizio della comunità da cedere gratuitamente alla singola Amministrazione.
 - incentivare l'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, culturali, ricreative e turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.
5. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni :
 - Residenza **R**
 - attività di servizio alla persona **Ia**
 - attività commerciali al dettaglio **Tc**
 - attività turistico ricettive **Tr1**
 - direzionale e di servizio **Tu**
6. Per le aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla Sezione I "Finalità, definizioni, interventi e disposizioni procedurali", del Capo III "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate" della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
7. Gli interventi dovranno prevedere una progettualità complessiva dell'area e dovranno essere attuati solo previa redazione di un Progetto Unitario Convenzionato.
8. È facoltà di ogni Amministrazione individuare con specifica Deliberazione, senza che ciò costituisca Variante al presente strumento, ulteriori aree degradate in corrispondenza di immobili o aree pubbliche al fine di promuovere azioni di recupero e rigenerazione urbana.
9. Sugli edifici esistenti nelle aree AD fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato (che prevederanno contestuale variante semplificata al POi) sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione.

Art. 52 Aree con piani o progetti in corso di attuazione

1. Gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti Regolamenti Urbanistici che sono attualmente in corso di realizzazione sono individuati sulle tavole del POi con apposito perimetro e simbolo **N.XX**: sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi approvato con le modalità previste dalla convenzione.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti Norme.
4. Decorsi i termini della convenzione, laddove sia completata la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, per le aree di cui sopra, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si applicano le disposizioni stabilite per i tessuti R3, per quelle esterne si rimanda alle disposizioni di cui al Titolo V.

Art. 53 Verde privato di tutela dei tessuti urbani

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di verde privato di tutela dei tessuti urbani le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti edilizi; le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale paesaggistico e ambientale che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate con apposita campitura nella cartografia del POi.
2. Tali aree, ai sensi dell'art. 62 della LR 65/2014 e del DPGR 32/R/2017 costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della rete ecologica comunale divenendone elementi fondamentali di penetrazione urbana.
3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.
4. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti opere pertinenziali :
 - realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 30% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale;
 - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali;
 - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.

Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN)

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuate dal PSi ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014 ma che nel presente POi non sono interessate da previsioni insediative attuative. Esse sono individuate nelle tavole del POi con apposita campitura e con la sigla **AN** .

2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati;
- per i fondi coltivati, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto così come disciplinato all'art. 81 delle presenti NTA.

TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 55 Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale dei comuni di Lucignano e di Marciano della Chiana è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del POi.
2. Il POi disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base della disciplina del PSi tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive e delle indicazioni del PIT/PPR e delle prescrizioni del PTC della provincia di Arezzo ai sensi dell'art.64 e seguenti della LR 65/2014.
3. Il Piano Operativo intercomunale individua nel territorio rurale:
 - le aree ad elevato grado di naturalità;
 - le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali ;
 - i nuclei rurali ed insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica insediativa e funzionale con il contesto rurale;
 - le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato;
 - le aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 disciplinate nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*.
4. Nelle aree rurali si applicano le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo DPGR 63/R/2016, nonché del regolamento attuativo del Titolo V, DPGR 32/R/2017 nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti Norme.
5. Per queste zone l'obiettivo principale del POi è il mantenimento ed il potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.
6. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico e della stratificazione storica, sotto forma di paesaggio agrario. Il permanere delle attività agricole deve garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante e animali, nonché le tradizioni culturali e sociali.
7. Il POi intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.
8. Le attività consentite, che non devono comportare effetti nocivi, né produrre inquinamento, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio e del paesaggio.
9. È consentita la realizzazione di strutture destinate per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68

della LR 65/2014, il Piano Operativo intercomunale promuove l'attuazione di:

- *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* alle quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
- *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* i seguenti interventi:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
- evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo;
- evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità idraulica;
- conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali i filari alberati;
- conservare e mantenere i segni del paesaggio agrario della bonifica.

3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PTC della Provincia di Arezzo ed alle presenti Norme.

4. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.

5. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:

- costruzione degli annessi rurali ;
- modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).

6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:

- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica, ed altre similari, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti;
- il ripristino di aree segnate da degrado, anche per effetto di fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali;
- la realizzazione di opere di sistemazione idraulico-agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;

- il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

7. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Arezzo, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno dell'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili. Per la specifica definizione si rimanda all'art. 58.

2. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

3. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi;
- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; e consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastrate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

4. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree

poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.

5. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

6. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

7. Al fine di schermare le auto in sosta nelle pertinenze è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.

8. Per la realizzazione di piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato ed autorimesse pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Art. 58 Area di pertinenza degli edifici

1. Ai fini delle Norme di cui al presente Titolo, si definisce "area di pertinenza" l'area che individua uno spazio collegato all'edificio da relazioni di complementarietà e continuità fisica e formale: corti, aie, giardini, orti, aree pavimentate e piantumate, parcheggi, spazi di sosta e simili, funzionali e connessi alla destinazione d'uso dello stesso edificio.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

3. I progetti edilizi dovranno definire il perimetro dell'area di pertinenza, prevedendo il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui; dovrà inoltre essere preservata l'unitarietà degli spazi esterni, con le loro sistemazioni differenziate, i manufatti, i lastricati e le alberature di pregio.

4. In presenza di spazi unitari, nei progetti che suddividono un complesso rurale in più unità immobiliari non sono ammessi frazionamenti o separazioni fisiche di qualunque natura, né la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il **Sistema ambientale (V)** corrisponde ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei storici rurali) con esclusione delle aree che ospitano funzioni non agricole disciplinate agli art. 68 e 69.

1. Il sistema ambientale è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **V1 - Riserva di naturalità**
- **V2 - Corridoi ecologici**
- **V3 - Matrice agricola collinare**
- **V4 - Matrice agricola di pianura:**
 - *V4.1 Pianura della Bonifica*
 - *V4.2 Pianura dell'Esse*
 - *V4.3 Pianura del Foenna*
- **V5 – Ambiti periurbani**
- **V6 - Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza**
- **V7 - Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza**

2. La funzione caratterizzante il sistema ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:

- le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2**;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.

4. È consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

5. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi fino alla ristrutturazione conservativa.

6. In tutte le aree ricomprese all'interno del Sistema ambientale (**V**) sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Art. 60 Sottosistema V1 - Riserva di naturalità

1. Il sottosistema **V1 – Riserva di naturalità** costituisce l'ossatura della "rete ecologica". Si tratta di aree naturali di vaste dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della bio-diversità. Comprende la porzione a nord-est caratterizzata da aree boscate di pregio con radure, da aree coltivate a olivo e a seminativo.

2. Nel sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondari:

- Residenza **R**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio

edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- manufatti di cui all'art. 70 della LR 65/2014 fuori dalle aree pertinenziali del nucleo aziendale esistente;
- manufatti per esigenze venatorie.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

- non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia

4. In queste aree il POi persegue:

- la limitazione alla riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperando i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio e contenere l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la riorganizzazione del tessuto dei coltivi mantenendo una trama colturale media e provvedere e favorire la conservazione ed il recupero degli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale, anche in funzione di linee tagliafuoco;
- la conservazione e riqualificazione dei nuclei forestali e boschivi;
- la riduzione del carico di ungulati;
- il mantenimento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.

5. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- è prescritta la conservazione delle aree boscate come risorsa ambientale e territoriale, le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi;
- sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.);
- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

6. È ammessa l'individuazione di percorsi di trekking anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti; per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento a garanzia della massima discrezione inserimento nel contesto ambientale.

7. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche , se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale.

Art. 61 Sottosistema V2 - Corridoi ecologici

1. Il sottosistema **V2 – Corridoi ecologici** si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio intercomunale sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che è in grado di stabilire.

2. Esso è costituito dai collegamenti lineari e diffusi fra le riserve di naturalità e gli altri componenti della rete ecologica e rappresenta la struttura lineare di connessione tra aree ad alta naturalità quali,

- ad esempio, il sistema idrografico e la vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua principali.
3. Il POi individua nel sottosistema **V2** i contesti fluviali di cui all'art.16 comma 3 della Disciplina di PIT/PPR quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.
4. Al sottosistema **V2** è demandata la funzione di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento; altresì, ha il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio.
5. Nel sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, è ammessa la sola funzione agricola.
6. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi, si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali;
- manufatti di cui all'art. 70 della LR 65/2014;
- manufatti per l'attività agricola e per il ricovero di animali domestici;
- manufatti per esigenze venatorie.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

- Sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa;
- è inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva **Rer3** solo se l'eventuale modifica del sedime non pregiudica la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (vegetazione ripariale, ecc.)

Non sono in ogni caso ammessi locali interrati o seminterrati.

7. In queste aree il POi persegue:

- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, del corridoio e sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene;
- la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
- il mantenimento della continuità ambientale sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici.

8. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da

conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;

- la salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti;
- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

9. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

Art. 62 Sottosistema V3 – Matrice agricola collinare

1. Il sottosistema **V3 - Matrice agricola collinare** è un territorio variegato di collina a struttura mista con attività colturali insediate, presenza di estesi vigneti, di oliveti associati al seminativo include le colline dolci che si estendono a sud dell'abitato di Lucignano, che delimitano la pianura intercomunale in entrambi i suoi versanti e le aree collinari che longitudinalmente attraversano il territorio di Marciano della Chiana.

2. Nel sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi, si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

- per i nuovi edifici o manufatti è prevista un'altezza massima di 6 metri.

4. In queste aree il POi persegue:

- il mantenimento ed il ripristino dei terrazzamenti naturali;
- la salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;
- il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;
- la tutela delle aree boscate quali nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;
- la limitazione di azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo

- la tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva.

5. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nelle zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.m del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.15, punto 15.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR; si applicano, altresì, le prescrizioni contenute nella *Scheda AR11 – Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta* dell'Allegato H del PIT/PPR.

Art. 63 Sottosistema V4 – Matrice agricola di pianura

1. Il sottosistema **V4 - Matrice agricola di pianura** ricomprende tutti i territori pianeggianti e le prime pendici pedecollinari presenti nel territorio del PSI. Include le grandi estensioni della bonifica leopoldina a est dell'abitato di Cesa, la pianura posta tra Marciano e Lucignano, solcata dall'Autostrada del Sole e dalla linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo, e le pianure delimitate ad ovest dal torrente Foenna

Nel territorio intercomunale il POi individua, in particolare, le seguenti componenti:

- *V4.1 Pianura della Bonifica*
- *V4.2 Pianura dell'Esse*
- *V4.3 Pianura del Foenna*
-

2. Nel sottosistema **V4**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- **Residenza R;**
- **attività commerciali al dettaglio Tc1;**
- **attività di servizio alla persona Ia;**
- **attività turistico ricettive (escluso il Tr2);**
- **attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.**

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V4**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi, si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

- nell'ambito *V4.1 Pianura della Bonifica* non sono ammessi locali interrati e seminterrati.

4. In queste aree il POi persegue:

- il mantenimento e la tutela dei sistemi di bonifica idraulica;
- l'efficace regimazione delle acque e la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;
- il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;
- la salvaguardia dei caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- la tutela degli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio e delle aree agricole;
- il contrasto alla frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;
- il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;
- il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore.

5. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- è prescritta la conservazione delle aree boscate come risorsa ambientale e territoriale, le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi;
- sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.);
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

Art. 64 Sottosistema V5 – Ambiti periurbani

1. Il sottosistema **V5 – Ambiti periurbani** corrisponde alle aree di cui all'art. 67 della LR 65/2014 ed è costituito dalle aree ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati. Comprende situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato.

2. Sono le aree di limitata estensione adiacenti al territorio urbanizzato dei capoluoghi che, per la loro posizione, costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistico ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio agricolo.

3. Nel sottosistema **V5** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V5**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali;
- manufatti di cui all'art. 70 della LR 65/2014;
- manufatti per esigenze venatorie.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

Non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia

3. In queste aree il POi persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

4. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento in aree pertinenziali di edifici esistenti non dovrà interferire con i terrazzamenti e i ciglionamenti esistenti;
- i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali di queste aree;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

5. In queste aree, senza che questo costituisca variante al presente POi, è consentito:

- destinare limitate porzioni di terreno in aderenza al perimetro del territorio urbanizzato per adeguare le dotazioni di parcheggi e di aree a verde pubblici, se funzionali agli interventi di riqualificazione dei margini urbani (ai sensi dell'art. 25 comma 2 della LR 65/2014);
- localizzare e realizzare orti sociali e strutture simili a sostegno di pratiche di agricoltura sociale e amatoriale alle seguenti condizioni: il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dal Consiglio Comunale; in detto progetto debbono essere definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno o in altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

Art. 65 Sottosistema V6 - Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza

1. Il sottosistema **V6 - Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza** comprende i centri e i nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza che corrispondono alle aree di tutela delle ville così come individuate dal PTCP di Arezzo. Tale ambiti, individuati nella cartografia di POi, includono oltre i nuclei storici le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario.

2. Gli edifici e i complessi individuati sono di seguito elencati:

- Castello del Calcione;
- Villa Fabbriche;
- Villa Casalta.

3. Nel sottosistema **V6** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);

4. Per gli edifici esistenti al catasto di impianto interni al nucleo storico che presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento

conservativo **RC**. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti Norme, che porzioni dei fabbricati siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche originarie, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo **Rer1**. Non sono in ogni caso ammessi interventi di addizione volumetrica.

5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'area di pertinenza, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- manufatti di cui all'art. 70 della LR 65/2014;
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
- manufatti per esigenze venatorie

L'eventuale realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite PAPMAA, è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

Non sono ammessi:

- interventi di sostituzione edilizia

6. In queste aree il POi persegue:

- la salvaguardia delle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza;
- la tutela del valore percettivo e di testimonianza storico culturale di tali nuclei ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;
- la salvaguardia dell'insieme delle sistemazioni pertinenziali ed agrarie ad esse connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inseriti.

7. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- devono essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- devono essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- deve essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- gli impianti solari termici e fotovoltaici, ove possibile installarli, dovranno essere integrati nella copertura;
- devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- devono essere mantenuti i coni visivi (panorami e skylines);
- le nuove volumetrie devono essere armoniche per forma, dimensioni e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non devono compromettere l'integrità della percezione visiva garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

8. Le modifiche alla viabilità devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con il contesto paesaggistico. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

Art. 66 Sottosistema V7 – Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza

1. Il sottosistema **V7 - Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza** comprende il nucleo rurale di San Giovanni dei Mori e il relativo ambito di pertinenza Tale ambito, individuato nella cartografia di POi, include le aree agricole con tessuto di maglia fitta che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario.

2. Nel sottosistema **V7** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività di servizio alla persona **la**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

3. Per gli edifici esistenti al catasto di impianto interni al nucleo storicizzato sono ammessi interventi fino ristrutturazione conservativa Rec2. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti Norme, che porzioni dei fabbricati siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche originarie, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo **Rer1**. Non sono in ogni caso ammessi interventi di addizione volumetrica.

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'area di pertinenza, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di POi si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art.72, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali;
- manufatti di cui all'art. 70 della LR 65/2014;
- manufatti per l'attività agricola e per il ricovero di animali domestici;
- manufatti per esigenze venatorie

Edifici a destinazione d'uso non agricola

Non sono ammessi:

- interventi di sostituzione edilizia

5. In queste aree il POi persegue:

- la salvaguardia delle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo che li caratterizza;
- la tutela del valore percettivo e di testimonianza storico culturale di tale nucleo ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;
- la salvaguardia dell'insieme delle sistemazioni pertinenziali ed agrarie ad esse connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inseriti.

6. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- devono essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- devono essere mantenuti gli accessi storici al nucleo rurale e le relative opere di arredo;
- deve essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storicizzato;
- devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- devono essere mantenuti i con visivi (panorami e skylines);
- le nuove volumetrie devono essere armoniche per forma, dimensioni e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non devono compromettere l'integrità della percezione visiva garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

7. Le modifiche alla viabilità devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con il contesto paesaggistico. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE

Art. 67 Classificazione

1. Nel territorio rurale il POi individua e classifica, ai sensi dell'art.64, comma 1 lettera d), della LR 65/2014:

- le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato di seguito elencate (**le n.**);
- le aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione (**AT*n.**).

2. A tali insediamenti esistenti, indicati con apposita sigla e campitura negli elaborati del POi, si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 68 Insediamenti esistenti

Insediamenti produttivi-artigianali-commerciali nel territorio rurale

1. Il POi individua gli immobili e le aree esistenti destinate ad attività produttive e artigianali poste nel territorio rurale che, sulla base di una valutazione dell'ubicazione, dell'accessibilità, del contesto insediativo ed ambientale, delle caratteristiche degli immobili e delle attività che vi sono svolte, considera ammissibile la permanenza degli insediamenti e ne favorisce il consolidamento con la possibilità di ampliamenti funzionali alle attività delle aziende insediate nel territorio.

Tali insediamenti sono di seguito elencati:

- **le.01** (Loc. Fossatone)
- **le.02** (Località le Maestrine)
- **le.03** (Area di servizio)
- **le.05** (Loc. la Bellanda)
- **le.06** (Loc. Belvedere)
- **le.07** (Loc. La Combarbia)
- **le.14** (Loc. Pieve Vecchia)

2. Sono considerate funzioni incompatibili:

- la residenza;
- le attività turistico ricettive.

3. È consentito il mantenimento delle attività non compatibili esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme; in tal caso sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa. In tali aree gli interventi devono essere mirati al miglioramento della qualità degli insediamenti, da ottenere attraverso la riqualificazione ambientale collegata agli interventi di incremento volumetrico degli edifici esistenti.

4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali.

In tali aree sono ammessi interventi di ampliamento dell'attività insediata fino al raggiungimento dell'indice di copertura massimo pari 0,50 mq/ mq .

Gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice massimo di copertura che passa rispettivamente da 0,50 a 0,60 mq/mq se contestualmente all'intervento venga installato un impianto fotovoltaico che copre il consumo annuo elettrico dell'attività.

Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti. I nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva.

È prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini e con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Attrezzature nel territorio rurale

5. Il POi individua le aree del territorio rurale occupate da servizi pubblici o di interesse pubblico in cui è possibile attuare ampliamenti funzionali alle attività insediate nel territorio. È considerata funzione esclusiva il direzionale e di servizio **Tu3**.

Il POi individua le seguenti aree:

- **le.08** (area sosta camper Lucignano)
- **le.09** (cimitero Lucignano)
- **le.10** (cimitero del Calcione)
- **le.11** (cimitero di Cesa)
- **le.12** (chiesa Badicorte)
- **le.13** (cimitero Badicorte)

6. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali.

Sugli edifici esistenti destinati sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Nell'area le.08 è ammessa la realizzazione di un manufatto da destinarsi a servizio igienico.

Aree per lavorazioni e per depositi di materiali all'aperto nel territorio rurale

7. Il POi individua le aree esistenti poste nel territorio rurale e destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, commercializzazione di inerti e materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto. Per tali aree, indicate nella cartografia di POi con la sigla **le.04**, valgono le seguenti disposizioni:

- la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 30% della superficie totale dell'area;
- la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescritta e deve raggiungere almeno 3,00 metri di altezza.

Gli interventi su dette aree sono funzionali alle attività consentite e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili. In caso di cessazione dell'attività sono ammessi gli interventi definiti nei rispettivi sottosistemi ambientali limitrofi.

Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

1. Il POi individua con apposito perimetro e campitura le aree interessate da previsioni che sono state assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole.

2. Le aree sono individuate nella cartografia di Piano come sotto indicato:

Comune di Lucignano

<i>Id Conferenza</i>	<i>Id POi</i>	<i>Descrizione intervento</i>
CL03	AT_2_01*	Attività turistico-ricettiva in località Il Villino
CL04	AT_2_02*	Attività sportive e ricreative in località L'Orso
CL01	AT_3_07*	Distributore carburanti in località La Croce
CL05	AT_3_08*	Ampliamento area produttiva in località Padule
CL06	AT_3_09*	Ampliamento area produttiva in località Il Pianello
CL02	AT_5_01*	Attività turistico-ricettiva in località Campoleone

Comune di Marciano della Chiana

<i>Id Conferenza</i>	<i>Id POi</i>	<i>Descrizione intervento</i>
CM01	AT_6_07*	Casa della salute e RSA in località Vignacce – Caggiolo
CM06	AT_6_08*	Area per attività turistico-ricettiva in località Barbuti
CM03	AT_7_14*	Ampliamento area produttiva in località Cesa
CM02	AT_7_15*	Area sosta camper in località Cesa
CM05	AT_7_16*	Area industriale artigianale Via Chiana
CM04	AT_7_17*	Ampliamento area Consorzio Agrario Via Cassia
CM07	AT_7_18*	Nuova viabilità area produttiva esistente in località Cesa
CM08	AT_8_05*	Nuova RSA in località Badicorte

3. Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alla previsioni, incluse le prescrizioni e gli indirizzi progettuali che tengono conto del parere della conferenza di copianificazione. edifici esistenti

4. Gli interventi previsti sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con l'amministrazione comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nella quale, sarà definito l'impegno a mantenere la destinazione d'uso prevista dalle singole schede.

5. Nel patrimonio edilizio esistente è sempre consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme.

CAPO IVI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 70 Disposizioni generali

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non sono ammessi elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza.

2. In tutti i sottosistemi ambientali, nell'area di pertinenza dell'edificio ad uso abitativo, ad esclusione degli edifici classificati di valore per i quali sono previsti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, è consentito la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.

3. Negli interventi di recupero devono essere eliminate le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli

edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

4. Negli interventi edilizi si deve comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
- parapetti in cemento armato a vista;
- intonaci in malta di cemento;
- avvolgibili e rotolanti;
- canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo;
- scale esterne.

5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere, ove possibile, a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

6. Le disposizioni di seguito indicate si applicano alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola ovvero ad interventi di ristrutturazione dei manufatti esistenti, a prescindere dalla destinazione d'uso ad essi attribuita:

- per gli edifici ad uso abitativo non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro;
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria;
- non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti in eco-pietra sui prospetti principali degli edifici, nonché l'impiego di materiali plastici o intonaci al quarzo;
- le coloriture degli intonaci e degli elementi architettonici (infissi, ecc.) devono essere tipici della tradizione locale e degli edifici o manufatti storici o storicizzati eventualmente presenti all'interno dell'ambito di riferimento;
- la copertura deve essere a falde, realizzata con tegole o tegole e coppi e pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna aventi linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenza alla gronda massimo di 0,70 metri. I nuovi edifici dovranno svilupparsi al più su due piani, rispettando un'altezza massima non superiore a 6,5 metri.
- non è consentita la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti.

Sostituzione edilizia in territorio rurale

7. Nel territorio rurale, limitatamente ai sottosistemi ambientali **V3** e **V4** e fermi restando i presupposti delle norme che la disciplinano, la sostituzione edilizia può essere realizzata, entro la distanza massima di 200 m dai manufatti oggetto di demolizione, misurati dal punto più prossimo del fabbricato da rimuovere al perimetro esterno più vicino del nuovo fabbricato. Tale limite può essere derogato qualora l'intervento preveda il trasferimento del volume all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dagli strumenti della pianificazione.

Qualora il richiedente disponga di più manufatti da sostituire, dovranno essere privilegiati quelli che versano in stato di maggiore degrado, valutato nel contesto ove insistono e con riferimento all'armonia del tessuto edificato.

La nuova collocazione del manufatto dovrà, in ogni caso, avvenire in prossimità di altri insediamenti residenziali consolidati, esclusa la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'adeguamento di quelle esistenti nel rispetto delle migliori tecniche disponibili al momento della richiesta, con oneri a carico dell'interessato.

Gli interventi sopra descritti sono da intendersi "una tantum".

Il patrimonio edilizio esistente nel territorio intercomunale è di regola recuperabile ai fini edilizi, nel rispetto delle norme vigenti al momento della presentazione della istanza e della pronuncia sulla medesima.

Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Negli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, non classificati di valore storico testimoniale per i quali valgono le indicazioni contenute nell'art.76 delle presenti NTA, sono consentiti gli interventi di cui all'art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti disposizioni specifiche:

- il ripristino di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti è consentito nei limiti e nelle modalità prescritte dall' art. 20 per gli interventi del tipo Rer3 delle presenti NTA;
- sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 20% della SE esistente se comportante il cambio di destinazione d'uso, del 35% della SE in caso di mantenimento della destinazione attuale ferme restando le limitazioni di cui all'art.74;
- gli interventi di addizione volumetrica sono ammessi, "una tantum" fino al 30% della SE esistente e comunque con un minimo di 40 mq di SE per ogni unità abitativa rurale esistente anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa ferma restando la destinazione d'uso agricola.

2. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art.72 della LR 65/2014, ad esclusione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola

3. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina dei singoli sistemi è sempre consentita all'imprenditore agricolo l'utilizzazione di immobili a destinazione d'uso industriale o commerciale, ricadenti anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola alle condizioni e con le modalità indicate all'art.75 della LR 65/2014.

Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste all'art.75 per gli edifici di valore storico testimoniale, nonché le diverse disposizioni della disciplina dei singoli sottosistemi ambientali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 30% della superficie edificata (SE) esistente e comunque con un minimo di 40 mq di SE per ogni unità abitativa anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa;
- sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 20% della SE esistente se comportante il cambio di destinazione d'uso, del 35% della SE in caso di mantenimento della destinazione attuale.
- la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi ad uso privato.

3. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina dei singoli sottosistemi, sono:

- agricola **A**;
- residenziale **R**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- commerciale al dettaglio **Tc1**;
- attività direzionali e di servizio limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.

Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017

1. Sulle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art.2 della LR 3/2017.

2. Sono considerate residenze rurali abbandonate gli edifici ricadenti nel territorio rurale che presentano le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art.1 della sopra citata LR 3/2017.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano:

- agli edifici che prevedono interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo;
- agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica ed idraulica e agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt.81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

2. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nel sistema in cui ricade l'immobile.

3. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
- il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità podereale;
- la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a 1000 mq; pertinenze minime inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre congrue motivazioni);
- nel caso di formazione di più unità immobiliari nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma deve essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto;
- gli interventi previsti sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nella quale, oltre a impegni e obblighi dei proprietari, deve essere individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma

- fermo restando l'impegno a salvaguardare e mantenere l'uso agricolo di eventuali altre superfici di terreno esistenti oltre la pertinenza;
- per la realizzazione e le caratteristiche costruttive degli interventi valgono i criteri generali e le prescrizioni di cui all'art.71 delle presenti Norme.

Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale

1. Il presente POI individua il patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio rurale, presente al Catasto di impianto (1930 circa) riconosciuto quale invariante strutturale.

2. Tale patrimonio è stato censito ed individuato negli elaborati grafici del territorio rurale nel presente piano distinguendo:

- **Gli edifici soggetti a schedatura**
- **Gli edifici allo stato di rudere**
- **Altri edifici censiti**

Edifici soggetti a schedatura

3. L'allegato 02 alle presenti NTA “**Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore**” contiene specifico elenco degli edifici soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo individuati negli elaborati grafici con apposito numero identificativo e descritti nell'ambito delle schede di cui all'allegato 02 all'interno del quale sono individuate, tra le altre cose, le categorie di intervento ammesso.

Per tali categorie d'intervento si rimanda alla corrispondente classe di valore da 1 a 3 così come individuata nell'elenco generale dell'allegato 02 e disciplinata al Titolo III delle presenti NTA.

Per tali immobili il POI auspica l'attivazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione, estesi anche alle pertinenze al fine di incentivarne la riqualificazione, compatibili con la salvaguardia degli elementi caratterizzanti sotto il profilo architettonico, tipologico e corale.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.

Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle eventuali essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Gli interventi soggetti a schedatura dovranno essere realizzati tenendo conto delle seguenti ulteriori disposizioni finalizzate alla salvaguardia delle parti di pregio tipologico e artistico presenti:

- è vietata la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate e gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;
- nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature;
- gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
- non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - architravi in cemento nelle aperture;
 - intonaco di cemento;
 - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;

- infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
- persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
- avvolgibili e rotolanti;
- in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco
- negli edifici dove è presente, anche se in tracce; inoltre i materiali e gli elementi in
- contrasto elencati precedentemente se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- è ammessa la realizzazione di piscine con le caratteristiche e prescrizioni indicate all'art.21;
- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente;
- il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;
- per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto;
- in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

Edifici allo stato di rudere

4. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al *Titolo IX, Fattibilità geologica, sismica* è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio così come disciplinato all'art. 20 delle presenti norme per gli interventi del tipo **Rer3**.

Altri edifici censiti

5. Per gli edifici, riportati nell'ultima parte dell'allegato 2 e privi della scheda conoscitiva e normativa valgono le seguenti disposizioni.

Il proprietario di edifici legittimi esistenti individuati nell'elenco "*altri edifici censiti*" può produrre una scheda conforme a quella prevista per gli "*edifici soggetti a schedatura*", contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che sarà valutata dagli Uffici comunali al fine dell'attivazione del procedimento ai sensi dell'art. 21 LR 65/2014, senza che ciò comporti variante allo strumento.

Alla proposta dovrà obbligatoriamente essere allegata una relazione storico – critica degli immobili così come disciplinato all'art. 33 delle presenti NTA.

Sui manufatti legittimi ed esistenti ed individuati nella cartografia di piano sino all'aggiornamento della cartografia, sono consentiti i seguenti interventi edilizi, comunque senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa Rec1.

I proprietari interessati possono proporre all'Ufficio motivate proposte di rappresentazione e classificazione dei manufatti di cui al presente comma che saranno valutate ai fini dell'attivazione del procedimento di aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 21 LR 65/2014, senza che ciò comporti variante al presente POi.

CAPO V - NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali, quando consentito dalle presenti Norme, deve attenersi alle condizioni previste dall'art.73 della LR 65/2014 e dal Regolamento 63/R *Regolamento di attuazione dell'art.84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio)* contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale e successive modifiche.
2. Le Superfici Fondiarie Minime richieste dall'art.73 della LR 65/2014 e del RA 63/R sono quelle stabilite dal vigente PTCP della Provincia di Arezzo.
3. Nelle suddette aree valgono le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

Art. 77 Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art.74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del PTC della Provincia di Arezzo.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:
 - la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
 - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a 600 mq di SE;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.

3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016. Qualora interessi beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il programma aziendale è corredato di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT/PPR.

Art. 78 Superfici fondiarie minime

1. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Arezzo o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art.5 del Regolamento 63/R/2016.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC. In assenza di specifiche indicazioni del PTC si stabilisce che 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 fondiarie minime.
3. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali od altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.

Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo

1. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, quando consentito dalle presenti Norme, deve attenersi alle condizioni di cui al comma 2 dell'art.73 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. e dell'art.4 del RA 63/R.
2. Il programma aziendale deve essere presentato con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 4 e 7 del RA 63/R.
3. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq di superficie edificabile (SE).
4. La nuova costruzione deve essere di forma compatta ed avere un'altezza massima di due piani fuori terra e di 7,50 metri, ad eccezione del sottosistema **V3 - Matrice agricola collinare** in cui l'altezza è ridotta a 6,00 metri.
5. Relativamente alla definizione dei materiali, degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, devono essere rispettate le indicazioni riportate all'art.57
6. Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - devono essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria;
 - i nuovi edifici ad uso abitativo non possono ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi;
 - non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione;
 - non devono pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio;
 - devono ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.
7. Nell'ambito del programma aziendale deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione, effettuando anche una comparazione di più ipotesi localizzative fondate su una puntuale rappresentazione dello stato attuale dei luoghi e degli effetti prodotti dalla nuova costruzione.

Art. 80 Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successive e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti.

Annessi agricoli mediante programma aziendale

2. I nuovi annessi rurali di cui all'art.73, comma 4 della LR 65/2014 ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve inderogabili esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare 4,50 metri;
- i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti nell'inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile; è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;
- devono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei criteri localizzativi indicati per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al precedente art.79, comma 1.

Annessi agricoli in assenza di programma aziendale

3. I nuovi annessi agricoli a servizio di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art.73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art.6 commi 1 e 2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti condizioni:

- la loro realizzazione è consentita solo se la superficie del fondo non è inferiore a 8.000 mq;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni:
 - 30 mq di SE;
 - altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore a 2,50 m in gronda;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 2;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
 - di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
 - di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

Annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare

4. I nuovi annessi agricoli di cui all'art.73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiarie minime devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il POi non fissa superfici fondiarie minime per questi annessi ad eccezione dell'allevamento intensivo di bestiame associato ad aziende cerealicolo-foraggere per le quali valgono i rapporti dimensionali stabiliti dal PTC in relazione alle tipologie di allevamenti;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle

destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 2;

- per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al successivo art.82;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura di ogni Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al precedente comma 2.

Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni

5. I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 ed all'art.1 del Regolamento 63/R/2016 sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni

6. I manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.70 comma 3 lettera a) della LR 65/2014 ed all'art.2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale.

7. I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, di cui all'art.70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63/R/2016, non necessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento .

8. I manufatti di cui ai precedenti commi 5, 6 e7 rispondere alle seguenti condizioni:

- tettoie di dimensioni non superiori a 150mq di superficie coperta complessiva per azienda e di altezza massima non superiore a 7ml;
- serre fisse di dimensioni non superiori a 150mq di superficie coperta complessiva per azienda;
- strutture a tunnel di dimensioni non superiori a 200mq per azienda, per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante altezza massima non superiore a 7ml.

Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse.

Art. 81 Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.78 della LR 65/2014 ed all'art.12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 2.000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere 18 mq di SE per i fondi di superficie compresa fra 2.000 e 20.000 mq e 36 mq di SE mq per i fondi di superficie superiori a 20.000 mq;
- l'altezza media interna non può superare 2,40 m;
- devono realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo.

2. Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle

dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;

- l'intervento non deve comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano:
 - a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
 - a mantenere il fondo in produzione e ad effettuare la manutenzione ambientale;
 - a rimuovere o demolire il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola.

3. Alle stesse condizioni potranno essere realizzate serre temporanee delle dimensioni massime non superiori ai 20,00mq lordi preferibilmente delle dimensioni di 6,00x3,00 con altezza massima al colmo di 3,00 ml a sezione semicircolare o capanna.

Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. I manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.78 della LR 65/2014 ed all'art.13 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'installazione di manufatti è consentita, previa presentazione di SCIA, a condizione che siano realizzati in legno o altri materiali leggeri, che siano semplicemente ancorati al suolo e che rispettino le dimensioni e le altezze massime, nonché le distanze minime, sotto indicate:

- Superfici massime

<i>Tipo di allevamento</i>	<i>n. massimo capi</i>	<i>Superficie coperta massima</i>
<i>apicoltura</i>	<i>15 arnie</i>	<i>15 mq</i>
<i>avicoltura</i>	<i>12</i>	<i>15 mq</i>
<i>cunicoltura</i>	<i>10 riproduttori</i>	<i>15 mq</i>
<i>ovini/caprini</i>	<i>10</i>	<i>30 mq</i>
<i>suini</i>	<i>2 adulti</i>	<i>15 mq</i>
<i>bovini</i>	<i>2 adulti</i>	<i>30 mq</i>
<i>equini</i>	<i>2 adulti</i>	<i>30 mq</i>
<i>cani</i>	<i>5 adulti</i>	<i>35 mq</i>

Nel caso di un numero di arnie o capi inferiore a quello massimo sopraindicato, la superficie coperta massima deve essere proporzionalmente ridotta, essendo consentita solo un'eventuale maggiorazione del 10% rispetto alla superficie coperta risultante che dovrà in ogni caso essere inferiore al limite massimo indicato nella tabella.

- Altezza massima

3,00 m per ricoveri di cavalli e bovini;
 2,40 m per tutti gli altri ricoveri.

- Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati

Distanza dall'abitazione propria: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini

Distanza da altre abitazioni: 20 m per avicoltura e cunicoltura, 25 m per ovini/caprini e cani, 50 m per bovini, equini e suini

Distanza dal confine: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini

Distanza dalle strade: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini;

Distanza da Edifici Pubblici: 50 m per apicoltura.

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato è necessario dimensionare in proporzione la superficie coperta massima del manufatto; la superficie fondiaria minima prescritta è di 1.500 mq per apicoltura e avi-cunicoltura, di 3.000 mq per cani, di 5.000 mq per ovini/caprini, suini e bovini, di 6.000 mq per equini;
- l'intervento non deve comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- i manufatti devono essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
- nei fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente art.81 è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma, primo a-linea;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali di proprietà.

Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie

Appostamenti fissi per l'attività venatoria

1. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art.136 della LR 65/2014, ove ammesso nei singoli sottosistemi.

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

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 10 mq.

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

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 84 Classificazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbana, indicati nelle tavole del POi e disciplinati negli articoli seguenti e nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* sono articolati in:
 - interventi di completamento del tessuto urbano (**AC**);
 - interventi di trasformazione (**AT**);
2. Negli articoli seguenti sono definiti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. Ciascun intervento di trasformazione è poi descritto e disciplinato nel dettaglio nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* attraverso schede dedicate.

Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC)

1. Le aree per interventi di completamento del tessuto urbano (**AC**) sono aree di limitata estensione situate in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento del tessuto urbano ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse se necessarie.
2. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere esistenti e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente.
3. Ognuna di tali aree è numerata e rappresentata nelle tavole del POi e disciplinata all'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* che individua i parametri dimensionali e le condizioni per l'attuazione degli interventi.
4. Le destinazioni d'uso ammissibili prevalenti sono definite nelle schede norma, per le funzioni complementari secondarie valgono in ogni caso le seguenti indicazioni specifiche:
 - Per gli interventi a destinazione residenziale da localizzarsi preferibilmente a piano terra degli edifici sono sempre ammesse, nella misura massima del 40% della SE totale prevista nella scheda norma :
 - attività commerciali al dettaglio Tc1;
 - attività di servizio alla persona Ia;
 - attività turistico ricettive (escluso il Tr2);
 - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale
 - Per gli interventi a destinazione produttiva artigianale sono sempre ammesse le seguenti funzioni nella misura massima del 40% della SE totale prevista nella scheda norma:
 - attività commerciali all'ingrosso Tcd;
 - attività commerciali al dettaglio Tc1;
 - attività direzionali e di servizio Tu.
5. Nelle aree **AC** il POi si attua previo intervento diretto, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede.

6. Nell'ambito di tale piano sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al POI, alle seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità o su aree pubbliche se previste;
- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici.

Art. 86 Interventi di trasformazione (AT)

1. Le Aree di Trasformazione (AT), di seguito denominate AT, rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

2. Ogni AT dispone di uno specifico progetto, che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme nell'allegato All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione.

3. Le destinazioni d'uso ammissibili prevalenti sono definite nelle schede norma con le seguenti indicazioni specifiche per le funzioni secondarie:

4. Le destinazioni d'uso ammissibili prevalenti sono definite nelle schede norma, per le funzioni complementari secondarie valgono in ogni caso le seguenti indicazioni specifiche:

- Per gli interventi a destinazione residenziale da localizzarsi preferibilmente a piano terra degli edifici sono sempre ammesse, nella misura massima del 40% della SE totale prevista nella scheda norma :

- attività commerciali al dettaglio Tc1;
- attività di servizio alla persona Ia;
- attività turistico ricettive (escluso il Tr2);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale

-Per gli interventi a destinazione produttiva artigianale (compresi quelli indicati come AT*n.)

sono sempre ammesse le seguenti funzioni nella misura massima del 40% della SE totale previste nella scheda norma:

- attività commerciali all'ingrosso Tcd;
- attività commerciali al dettaglio Tc1;
- attività direzionali e di servizio Tu.

5. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell'ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve, pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

6. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.Lgs 42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera b) e dell'art.142 comma 1 del D.Lgs 42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i con visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

7. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi prevede:

- di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione

del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;

- accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di interscambio (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche - integrità percettiva), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.).

8. Gli interventi previsti nelle AT potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente POI, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

Art. 87 Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione

1. Al fine di assicurare una attuazione delle previsioni del POI efficace e conforme agli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pianificazione comunale, trovano applicazione nel POI seguenti istituti, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014:

- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica;
- la perequazione territoriale.

Art. 88 Perequazione urbanistica

1. Il POI assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, in relazione a quanto disposto dall'art.100 della LR n.65/2014, le parti di territorio comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati così come individuate nella tavole di piano e nell'*allegato 01 - Schede norma delle aree di trasformazione*. La disciplina per queste aree persegue un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità ammessa dal POI per ciascuna area.

2. Nelle aree soggette alla perequazione urbanistica dovranno essere ripartiti secondo criteri proporzionali tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

Art. 89 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del POI, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.

2. La compensazione urbanistica definita dall'art. 101 della LR 65/2014, così come la perequazione urbanistica, è ammessa negli ambiti individuati nelle prescrizioni specifiche delle aree di trasformazione.

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente POI attraverso compensazione urbanistica sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato e ad interventi di rigenerazione urbana,
- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art. 90 Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

Art. 91 Definizioni e norme generali

1. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/1968. Esse sono individuate nella cartografia del POi con apposita campitura e sigla e sono distinte come segue:

- aree per l'istruzione (**IS**)
- aree a verde pubblico (**V**) e per impianti sportivi (**VS**)
- aree per attrezzature di interesse comune (**AS**)
- aree per parcheggi pubblici (**P**).

Sulle tavole del POi ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto. Esse sono disciplinate ai successivi articoli.

2. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui all'art.4 punto 5 del DM 1444/1968. Tali aree non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/1968.

3. Le aree per attrezzature di interesse generale sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del singolo Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del POi.

4. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti Norme per le singole aree od attrezzature, nell'ambito delle aree destinate a spazi e servizi di interesse pubblico o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di valore.

6. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.

7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

8. Allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nella cartografia di piano, in fase di attuazione degli interventi, possono subire una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 5% di quella indicata negli elaborati cartografici del POi, senza che ciò comporti variante allo stesso POi.

9. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie degli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici. L'individuazione di parcheggi pubblici a raso all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla

circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al POi.

Art. 92 Aree per l'istruzione (IS)

1. Le aree per l'istruzione (IS) sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/1968 art.3.
2. In tali aree il POi attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste, nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 93 Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)

1. Le Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS) sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/1968, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del POi le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
2. In tali aree il POi si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree a verde pubblico (V), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.
4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS)

1. Le Aree per attrezzature di interesse comune (AS) sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/1968 art.3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili.
2. In tali aree il POi si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di riferimento.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 95 Aree per parcheggi pubblici (P)

1. Le Aree per parcheggi pubblici (P) sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/1968, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del POi ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del POi con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
3. In tali aree il POi si attua per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse disposizioni relative a specifiche zone, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
4. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.
5. I parcheggi pubblici sono realizzati dal singolo Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
6. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti Norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.14 per i parcheggi pubblici.
7. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del POi, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art.14.

CAPO 2 - AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 96 Aree per impianti tecnologici

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del POi con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.

3. In tali aree il POi si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

CAPO 3 – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 97 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.

2. Il POi individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, e quelli di nuova realizzazione o da adeguare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del singolo Comune o degli Enti competenti.

3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del POi hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.

4. La viabilità di progetto deve essere realizzata in conformità agli obiettivi di funzionalità e di compatibilità paesaggistica e ambientale perseguiti dal POi ed esplicitati di seguito.

5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art.2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada. Ai sensi di detta norma gli assi viari esistenti nei comuni di Lucignano e di Marciano della Chiana sono così classificati:

- A Autostrada: A1 Firenze-Roma;
- C Strade extraurbane secondarie: strade provinciali (SP17, SP19, SP25, SP28, SP327);
- E Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati;
- F Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.

6. Gli interventi per la realizzazione di nuovi assi viari e per la rettifica e/o la ristrutturazione di quelli esistenti devono coerentemente inserirsi nel contesto paesaggistico e ambientale con particolare attenzione ai tratti che interessano porzioni del territorio rurale assoggettate a tutela paesaggistica o che comunque presentano caratteristiche di pregio che richiedono una specifica attenzione.

Art. 98 Percorsi ciclopeditali

1. Il presente piano a sostegno della fruizione diffusa del territorio, data la particolare struttura morfologica del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana, quale alternativa per la connessione fra le diverse parti del territorio comunale e per la salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.

2. Per le piste ciclabili va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti, con l'obiettivo fondamentale di affermare l'uso quotidiano della bicicletta come ulteriore forma di mobilità. Inoltre allo scopo di favorire attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e fruizione lenta dello spazio aperto e agricolo, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico.

3. Il POi individua cartograficamente i percorsi ciclopeditali esistenti su aree di uso pubblico e i possibili tracciati di progetto attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, che comunque non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti, in particolare nel territorio rurale.

4. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.
5. I percorsi ciclopedonali, di cui sopra comprendono i percorsi pedonali e le piste ciclabili in sede propria, nonché i percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
6. Tali percorsi ciclopedonali sono indicati nelle tavole del POi, fermo restando che è ammesso realizzare tali percorsi, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale.
7. La rete dei percorsi ciclopedonali individuata dal POi ha valenza di piano intercomunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012: esso può essere integrato e precisato a livello sovracomunale d'intesa con i comuni limitrofi.
8. È facoltà di ogni Comune predisporre un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche e con lo specifico progetto della Provincia di Arezzo, con cui stabilire le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopedonali.
9. Il progetto di nuovi percorsi ciclopedonali che interessano le aree di rispetto di beni tutelati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 dovranno essere corredati di una dettagliata documentazione grafica e scritta per illustrare compiutamente le caratteristiche dell'intervento con particolare riferimento a: le modifiche dello stato dei luoghi, la salvaguardia delle viste prospettiche, il rapporto con il contesto e con gli edifici di valore storico architettonico, i materiali impiegati per le pavimentazioni e per gli elementi di arredo urbano.

Art. 99 Distributori di carburante

1. Sulle tavole del POi sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti.
La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.
2. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale.
3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.
4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio dovranno essere distinti e separati.
5. Per tali aree valgono le seguenti disposizioni transitorie:
 - nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale delle strade classificate C ai sensi del Codice della Strada e nel rispetto delle disposizioni contenute nello stesso Codice e nella LR 62/2018;

TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI

Art. 100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT/PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Nel territorio intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana sono tra le "Aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134, comma 1 lettera a) e dell'art. 136 del Codice, così identificate:

- **DM 14/10/1961 GU 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)**

Motivazione: [...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale

- **DM 29/01/1969 GU 50 del 1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo**

Motivazione: [...] la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per le varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.

- **DM 06/10/1970 GU 282 del 1970b - [...] zona adiacente alla Fortezza Medicea, nel comune di Lucignano**

Motivazione: la zona predetta ha notevole interesse pubblico in quanto in essa sorge l'imponente opera del Sangallo, la Fortezza Medicea, dalla quale si ha una visione completa della cittadina medioevale di Lucignano, tuttora conservata nel suo aspetto originario e già sottoposta a tutela paesistica.

3. Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio **del comune di Lucignano (Arezzo) (DM 14/10/1961 GU 267 del 1961)**. Il vincolo di cui al DM 14/10/1961 interessa l'antico abitato di Lucignano ed i terreni circostanti classificati ricadente nel sottosistema V5 – Ambiti periurbani.

Nel territorio vincolato il POi persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT/PPR, sezione C, in particolare:

- tutelare la configurazione morfologica del territorio;
- tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria;
- tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali;
- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica;

- garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;
- conservare e recuperare i percorsi e i tracciati storici di antica strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti;
- conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme dell'organizzazione podereale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpodereale;
- tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali;
- conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.

Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.14 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva.

Di seguito si riportano i sottosistemi che ricadono nel vincolo per i quali valgono le prescrizioni sopra citate.

- sottosistema R1.1 - Città antica all'art. 43.
- sottosistema R2 - Espansioni recenti all'art. 44.
- sottosistema R3 - Città pianificata all'art. 45.
- sottosistema V5 – ambiti periurbani all'art. 64;
- insediamenti esistenti (Ie) all'art.68;

4. Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo (DM 29/01/1969 GU 50 del 1969). Il vincolo di cui al DM 29/01/1969 interessa il territorio intercomunale attraversato dall'Autostrada del Sole (A1) e classificato, per quanto riguarda il territorio rurale, nel sottosistema V2 – Corridoi ecologici, nel sottosistema V3 – Matrice agricola collinare, nel sottosistema V4.2 – Pianura dell'Esse. Nel territorio vincolato il POi persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT/PPR, sezione C, in particolare:

- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal percorso dell'Autostrada del Sole verso le colline della Val di Chiana su cui emergono numerosi borghi storici visibili lungo tutto il percorso autostrada, formazioni orografiche, agrarie e forestali.

Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 4c.1 a 4c.6 per la struttura percettiva.

Di seguito si riportano i sottosistemi che ricadono nel vincolo per i quali valgono le prescrizioni sopra citate.

- sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati all'art. 44;
- sottosistema R2 – Espansioni recenti all'art. 45
- sottosistema V2 – Corridoi ecologici all'art. 61;
- sottosistema V3 – Matrice agricola collinare all'art. 62;
- sottosistema V4.2 – Matrice agricola di pianura all'art. 63;
- insediamenti esistenti (Ie) all'art.68;

5. [...] zona adiacente alla Fortezza Medicea, nel comune di Lucignano (DM 06/10/1970 GU 282 del 1970b). Il Vincolo di cui al DM 06/10/1970 interessa il territorio di Lucignano su cui sorge la Fortezza del Sangallo e le sue adiacenze. Nel territorio vincolato il POi persegue gli obiettivi indicati ai seguenti

punti della relativa scheda del PIT/PPR, sezione C, in particolare:

- conservare la vegetazione, gli spazi di pertinenza e le aree verdi che caratterizzano la Fortezza e il suo intorno;
- tutelare le strutture e i manufatti di valore storico e architettonico che costituiscono la Fortezza medicea di Lucignano (i corredi funzionali e decorativi come ad esempio gli accessi, i sistemi di risalita e sosta) nonché l'intorno territoriale adiacente;
- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da coltivazioni terrazzate ad olivi, salvaguardandone le relazioni fondative storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con la Fortezza;
- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla Fortezza medicea verso la cittadina medievale di Lucignano e dalla viabilità verso la Fortezza.

Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.8 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva.

Di seguito si riportano i sottosistemi che ricadono nel vincolo per i quali valgono le prescrizioni sopra citate:

- sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati all'art. 44
- sottosistema R2 – Espansioni recenti all'art. 45
- sottosistema V5 – Ambiti periurbani all'art. 64;
- insediamenti esistenti (Ie) all'art.68;

Art. 101 Aree tutelate per legge

1. Nel territorio intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana sono inoltre presenti le seguenti tipologie di "Aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice, come individuate dal PITPPR:

- b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;*
- c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;*
- m) Zone di interesse archeologico.*

Per ogni tipologia di "Aree tutelate per legge" sopra elencate le norme di tutela sono riportati nei comma seguenti.

2. I "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia" sono riportati nell'elaborato "Tav. PT.v-Ricognizione vincoli PIT/PPR". Nei territori contermini ai quattro bacini individuati dal PIT/PPR, ricadenti nel comune di Lucignano, il POi persegue gli obiettivi indicati al p.to 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e).

Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il POi declina le direttive indicate al p.to 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nel modo seguente:

- nella disciplina del sottosistema V1 Riserva di naturalità (art. 60)
- nella disciplina del sottosistema V2 Corridoi ecologici (art. 61)
- nella disciplina del sottosistema V3 Matrice agricola collinare (art. 62)
- nella disciplina del sottosistema V6 Matrice agricola collinare (art. 65)

Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la

fascia di rispetto degli invasi devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 7.3 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

3. I **“Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”** sono riportati nell'elaborato **“Tav. PT.v-Ricognizione vincoli PIT/PPR”**. All'interno delle fasce di rispetto di 150 m dei corsi d'acqua tutelati, riguardanti un consistente tratto del Torrente Vescina e del Torrente Cerpella e un più modesto tratto del Fosso delle Vertighe, il POi persegue gli obiettivi indicati al p.to 8.1 dell'art.8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f).

Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il POi declina le direttive indicate al p.to 8.2 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nel modo seguente:

- nella disciplina del sottosistema V1 - Riserva di naturalità (art. 60)
- nella disciplina del sottosistema V2 – Corridoi ecologici (art. 61)
- nella disciplina del sottosistema V3 - Matrice agricola collinare (art. 62)

Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h).

4. I **“Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227”** sono riportati nell'elaborato **“Tav. PT.v-Ricognizione vincoli PIT/PPR”**. All'interno di tali aree il POi persegue gli obiettivi indicati al p.to 12.1 dell'art.12 dell'elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i).

Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il POi declina le direttive indicate al p.to 12.2 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nel modo seguente:

- nella disciplina del sottosistema V1 - Riserva di naturalità (art. 60)
- nella disciplina del sottosistema V2 - Corridoi ecologici (art. 61)
- nella disciplina del sottosistema V3 - Matrice agricola collinare (art. 62)
- nella disciplina del sottosistema V4 - Matrice agricola di pianura (art. 63)
- nella disciplina del sottosistema V5 - Ambiti periurbani (art. 64)
- nella disciplina del sottosistema V6 - Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza (art. 65)
- nella disciplina del sottosistema le - Ambiti periurbani (art. 64)

Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano i territori tutelati coperti da foreste e boschi devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 12.3 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b).

5. Le **“Zone di interesse archeologico”** di cui all'art.142, comma 1 lettera m), del D.Lgs 42/2004 sono individuate nell'elaborato **“Tav. PT.v - Ricognizione vincoli PIT/PPR”**. Nel territorio del POi è presente un'unica Zona di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 11.3, lettera a) e b) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei Beni paesaggistici così identificata:

- **AR11 Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta.**

All'interno di tale area il POi persegue l'obiettivo indicato al p.to 15.1, lettera a) dell'art.15 dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Considerata la collocazione nel territorio rurale, il POi declina le direttive indicate al p.to 15.2 dell'art.15 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nel modo seguente:

- nella disciplina del sottosistema V3 - Matrice agricola collinare (art. 62)

Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano le zone di interesse archeologico devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 15.3 dell'art.15 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c) e le prescrizioni contenuta nella Scheda AR11 come indicate ai punti da 1c a 4c.

Art. 102 Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale

1. Nella elaborato "Tav. PT.v - Ricognizione vincoli PIT/PPR" sono rappresentati i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2 lettera e) della LR 79/2012.

2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Nelle fasce di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale.

Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua valgono le disposizioni contenute nell'art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art.42 comma 3 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art.118.

Nelle fasce di rispetto di 10 m, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art.22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedonali, di interventi di riqualificazione ambientale e di ogni altro intervento previsto o ammesso dalla LR 41/2018.

3. Ambiti di pertinenza fluviale. Nella tavola del POi, per i principali corsi d'acqua arginati, il PO individua con apposita campitura l'ambito di pertinenza fluviale costituito da: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua. In tale ambito riconosciuto dal POi quale sistema ambientale **V2 Corridoi ecologici**, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate o contenute nelle presenti NTA, il POi ammette e promuove:

- interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica;
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale;
- interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata;
- interventi di recupero delle opere d'arte stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti Norme.

CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO

Art. 103 Aree a potenziale rischio archeologico

1. Le aree a rischio archeologico individuate nel territorio *dal presenta POI* sono riportate nella tavola "R1 - Carta del rischio e del potenziale Archeologico", corredata dall'allegato - *Schede dei siti archeologici*" e sono da considerarsi parte integrante del Quadro Conoscitivo. Le aree e i siti sono stati individuati sulla base della ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse e dei vincoli esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere

monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche. L'arco cronologico preso in esame è ampio, dalla Preistoria al Medioevo.

2. La determinazione del grado di rischio potenziale, ed i comportamenti che il POI è chiamato ad adottare, è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, così come indicato nelle "Linee Guida. Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana".

3. Di seguito sono le definizioni dei gradi di rischio e relative prescrizioni:

Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note

Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte a eventuali progetti che richiedano modifiche del territorio. Tuttavia, ha il compito di sottolineare come l'assenza di informazioni archeologiche note non escluda l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici. In questo senso, tutto il territorio comunale è considerato ricadente in questo grado di rischio, per il quale si richiama al rispetto di quanto previsto in termini di tutela archeologica dalle leggi vigenti.

"Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. 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 competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive

In analogia al grado precedente, il Piano Operativo intercomunale prevede le stesse disposizioni di tutela.

Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.

In relazione a questo grado, il Piano Operativo intercomunale prevede che per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni debba essere data comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.

"Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, si subordina il rilascio di nulla osta di competenza alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. Si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della SABAP-SI preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. 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 questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.

In relazione a questo grado, il Piano Operativo intercomunale prevede la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra alla Soprintendenza in fase di studio di fattibilità.

"Il soggetto proponente presenta la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25: esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni. Richiamata la disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25, commi 3 e 8; la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante (art. 25, comma 12, D.lgs. 50/2016)".

Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, il Piano Operativo intercomunale subordina ogni intervento all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli artt. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

4.La tavola R1 - Carta del rischio e del potenziale Archeologico", relativa alle testimonianze archeologiche documentate, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti. In tal caso le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al POi ma devono comunque essere approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. La Deliberazione di aggiornamento è trasmessa alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

5.Lo schedario delle evidenze contenuto nell'allegato - Schede dei siti archeologici relativo alle testimonianze archeologiche documentate, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti. In tal caso le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al POi ma devono comunque essere approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. La Deliberazione di aggiornamento è trasmessa alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 104 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il POi, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale intercomunale e del PIT/PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali. e fornisce le indicazioni per ridurre il consumo idrici ed energetici e la produzione di rifiuti.

2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.

3. Nel successivo articolo il POi stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione:

- alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli;
- all'approvvigionamento ed al risparmio idrico;
- alla depurazione;
- alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale;
- alla limitazione dell'inquinamento acustico;
- al risparmio energetico.

4. I progetti di trasformazione edilizia e urbanistica devono rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. I piani attuativi devono quindi dare conto, in modo dettagliato, del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenuta nell'*allegato 1 Schede di valutazione ambientale* al Rapporto Ambientale.

5. Per ogni Amministrazione Comunale il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi ed alle prescrizioni per la sostenibilità contenute nella Disciplina del PTC della Provincia di Arezzo, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia e urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.

Art. 105 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Fatte salve eventuali e più dettagliate disposizioni contenute in ogni Regolamento Edilizio, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si deve dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione, fermo restando le condizioni di cui all'art.4, comma 10, della LR 65/2014 e il relativo ambito di applicazione.

Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

2. È vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;

- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni;
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, se non già prescritto dalla disciplina di zona, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree autoctone e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà integrare gli interventi di piantumazione di aree pubbliche e private con le misure adottate in ambito di forestazione urbana e riduzione dell'isola di calore. Le stesse convenzioni potranno prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di forestazione urbana su area privata con obbligo a carico dei privati del mantenimento, la manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.

Modificazione della permeabilità dei suoli

3. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

I progetti delle trasformazioni urbanistiche che comportano interventi sulle pertinenze esterne devono dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e devono valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d'acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento. Le suddette realizzazioni di idonei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) sono obbligatorie, salvo documentati motivi, per piani attuativi e progetti che comportano impermeabilizzazioni superiori alla soglia di superficie permeabile individuata nel POi. Ogni Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d'acqua e di ripristino di tratti di corsi d'acqua tombati.

Approvvigionamento e risparmio idrico

4. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni del presente comma 4 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;

- valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalle presenti Norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio. Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

Depurazione

5. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a *sistemi di fitodepurazione*.

Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il singolo Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

Inquinamento acustico

7. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente POI, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del

territorio predisposta da ogni Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente. In caso di discrepanza tra PCCA e strumenti urbanistici, dovrà essere effettuata variante al PCCA, nelle more della quale le previsioni urbanistiche in contrasto sono da considerare differite. In occasione della redazione del POi i Comuni effettuano un esame puntuale della coerenza delle previsioni principali con il PCCA, prevedendone una contestuale variante se necessario.

Risparmio energetico

8. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza Energy cascading);
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla vigente normativa;

- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

Siti da bonificare e rifiuti

9. Per le aree comprese tra i siti da bonificare o incluse nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al D.Lgs 152/2006 valgono le limitazioni all'attività edilizia di cui all'art.13bis della LR 25/1998 e gli usi e prescrizioni derivanti dalle analisi di rischio approvate dal singolo Comune o dalle certificazioni di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciati dalla Regione. I progetti degli interventi di trasformazione dovranno rendere conto della fattibilità tecnica economica per l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e riciclati o di recupero oltre i minimi di legge. I Piani attuativi e PUC dovranno dare conto della capacità di raccolta rifiuti da parte dell'ente gestore a seguito di incremento del carico urbanistico, specificando eventuali misure a carico del privato o dell'ente gestore necessarie a garantire il servizio.

CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA

Art. 106 Campo di applicazione delle norme

1. In questo titolo si definiscono i criteri, parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologica, geotecnica, sismica, idrogeologica e idraulica riguardanti:

- le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE);
- gli interventi di qualsiasi altra natura che abbiano interazioni con il suolo e il sottosuolo.

2. Queste disposizioni fanno particolare riferimento ai contenuti del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

3. Ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 i Piani Strutturali e le relative varianti verificano la pericolosità del territorio per gli aspetti geologici, idraulici e sismici, con particolare riferimento alle aree urbanizzate ed alle infrastrutture di mobilità. I documenti di verifica della pericolosità e delle aree esposte a rischio sono aggiornati per dichiarato stato di emergenza e costituiscono la base dei piani di emergenza oltre che della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Detti elaborati appartengono già al quadro conoscitivo dei due Comuni: in data 18/03/2020 è infatti avvenuta la pubblicazione sul BURT n. 12/20 dell'avviso di Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana, ai sensi dell'art. 23 L.R 10 novembre 2014, n. 65, di cui alle delibere di Consiglio Comunale n. 61 del 21.12.2019 di Lucignano e n. 65 del 19.12.2019 di Marciano della Chiana.

Le carte geomorfologica, della pericolosità geologica, della pericolosità idraulica e sismica, del rischio sismico, costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi ammessi nel Piano Operativo Intercomunale, redatto ai sensi del DPGR 5R/2020. Sia il Comune di Lucignano che il Comune di Marciano della Chiana sono dotati dello studio di microzonazione sismica di livello II.

Il comune ha evidenziato le aree che risultano esposte al rischio sismico, nell'ambito del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 3 L.R. 65/2014, con particolare riferimento al tessuto insediativo

esistente. Tale Rischio sismico rappresenta la probabilità che si verifichino danni da terremoto in un dato intervallo di tempo, in base al tipo di sismicità, di resistenza delle costruzioni e della natura dei beni esposti. La valutazione è il risultato della combinazione dei fattori di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione, secondo la seguente formula: $R=P+V+E$.

Attraverso le analisi e gli approfondimenti eseguiti, oltre a quelli contenuti nei piani di bacino e nei quadri conoscitivi esistenti, le aree omogenee sono state caratterizzate dal punto di vista delle pericolosità, rispetto agli specifici fenomeni che li generano.

4. Queste disposizioni considerano i contenuti del DPCM 26/10/2016 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, ed i suoi successivi aggiornamenti

5. Per quanto riguarda gli aspetti di rischio idraulico si fa particolare riferimento alle disposizioni della Legge Regionale n.41 del 25/07/2018: "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla L.R.65/2014" e sue successive modifiche ed integrazioni;

6. Queste disposizioni considerano, inoltre, i contenuti del nuovo Progetto di PAI Dissesti Geomorfologici adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente del Distretto Appennino Settentrionale con delibera n. 28 del 21 dicembre 2022.

Costituiscono il riferimento per la definizione delle aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica gli elaborati redatti a supporto del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana.

Art. 107 Classi di pericolosità geologica

La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto anche gli elementi geomorfologici, secondo la classificazione, di seguito indicata.

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi quali il ruscellamento diffuso; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici evolutivi.

Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica – Progetto di Piano PAI "Dissesti Geomorfologici"

I territori comunali di Marciano della Chiana e di Lucignano ricadono all'interno del Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Nella cartografia di supporto sono state evidenziate le zone a pericolosità diversa in funzione del Bacino competente.

Alcune aree di trasformazione ricadono all'interno di zone classificate in Pericolosità 3a (elevata) in relazione al riconoscimento di aree potenzialmente instabili per franosità diffusa (forme "FD2") o di frane di scivolamento e colata lenta, inattive potenzialmente instabili (forme "S2").

Pericolosità da processi geomorfologici di versante – Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio “Assetto Idrogeologico” Norme Tecniche di Attuazione emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 108 Classi di pericolosità sismica

Pericolosità sismica locale elevata (S4):

- zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2);
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- 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.

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 109 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Pericolosità geologica media G.2

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.
- Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile alle pendenze > 15°

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle pendenze (>15°).

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile a terreni di riporto

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti riconducibili a terreni di riporto di origine antropica, è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del medesimo, in modo da non poter essere considerato come piano di imposta per le fondazioni.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile a fenomeni franosi

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.
- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
- Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile a contatti tra terreni con caratteristiche meccaniche diverse

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) in presenza di contatto fra sedimenti di deposito alluvionale e quelli lapidei del substrato, (materiali con caratteristiche geomeccaniche differenti), è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore dei terreni sciolti al di sopra del substrato roccioso in modo da considerare opportunamente la tipologia fondale e la profondità di imposta.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile a fenomeni di soliflusso

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) in presenza di terreni caratterizzati da soliflusso, è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geognostiche

finalizzate alla determinazione dello spessore del medesimo, in modo da non poter essere considerato come piano di imposta per le fondazioni.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibile a fenomeni di ruscellamento diffuso

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) in presenza di terreni caratterizzati da ruscellamento diffuso, è subordinata all'esecuzione di opere ed interventi di regimazione delle acque di corrivazione superficiale ed alla previsione di un corretto incanalamento delle acque con l'accortezza di evitare fenomeni di ristagno e potenziali eventi gravitativi sia a valle che a monte.

Art. 110 Criteri di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica media (S2)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S.2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.
- La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Pericolosità sismica elevata (S.3) riconducibile a contrasti di impedenza sismica entro le coperture, nell'ambito di alcune decine di metri

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.
- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Pericolosità sismica elevata (S.3) riconducibile alle pendenze

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), laddove le pendenze sono più significative ($>15^\circ$) dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione di spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Pericolosità sismica elevata (S.3) riconducibile a zone di instabilità di versante quiescente

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

- La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3).
- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Art. 111 Criteri di Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Nelle aree in cui il più superficiale livello acquifero è ubicato a meno di 5 metri dal piano campagna, la fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica - mediante misura diretta - della locale soggiacenza della falda freatica ed all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento.

Art. 112 Classi di pericolosità per fattori idraulici

La definizione delle classi di pericolosità per fattori idraulici derivano dallo Studio idrologico e Idraulico appositamente redatto a supporto del Piano Strutturale Intercomunale Lucignano – Marciano della Chiana, integrato dalle pericolosità proposte dal P.G.R.A. dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale.

- P0 Aree a pericolosità da alluvioni bassa

Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

-P1 Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità

Aree come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 41/2018.

-P2 Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti

Aree come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 41/2018.

-P3 Aree a pericolosità per alluvioni frequenti

Aree come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della L.R. 41/2018.

Art. 113 Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni

La pericolosità idraulica ai sensi del PGRA viene così di seguito definita:

- **Pericolosità idraulica P1**, contraddistinte da alluvioni rare, ovvero fenomeni con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni;
- **Pericolosità idraulica P2**, contraddistinte da alluvioni poco frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;
- **Pericolosità idraulica P3**, contraddistinte da alluvioni frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.

La magnitudo idraulica è definita dalla L.R. 41/2018 e smi:

- **Magnitudo idraulica moderata** di cui alla lett. h1) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.
- **Magnitudo idraulica severa** di cui alla lett. h2) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.
- **Magnitudo idraulica molto severa** di cui alla lett. h3) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.

Le **condizioni di fattibilità idraulica degli interventi** sono definite dalla L.R. 41/2018 e smi, con particolare riguardo:

- Articolo 3: Interventi nella fascia di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede d'argine
- Articolo 10: Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti
- Articolo 11: Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- Articolo 12: Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- Articolo 13: Interventi riguardanti infrastrutture lineari o a rete
- Articolo 14: Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali
- Articolo 16: Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato

Sotto il profilo idraulico la quota di riferimento del terreno per la definizione della sicurezza idraulica è quella desunta dal LIDAR_DTM di punti fissi prospicienti il lotto di interesse o ben individuabili (viabilità, marciapiede o terreno non modificato), più un opportuno franco di sicurezza idraulico, stabilito convenzionalmente in 30 cm.

Qualora non sia disponibile per l'area in esame il dato LIDAR_DTM si dovrà far ricorso ad un piano quotato di dettaglio, che sia congruente altimetricamente con il dato LIDAR_DTM, ovvero sia georeferito nello stesso sistema di coordinate spaziali ed altimetriche.

Art. 114 Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari di intervento

Oltre a quanto normato dal precedente articolo e quanto prescritto dalle L.R. 41/2018 e smi si individuano alcune casistiche specifiche e particolari.

Interventi ricadenti in pericolosità idraulica P1

Gli interventi edilizi e/o infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggetti a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ad eccezione delle opere a tutela del reticolo idrografico superficiale. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica, Geotecnica ed idraulica a supporto del progetto, che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

Interventi di difesa locale

Per "interventi di difesa locale", di cui alla lettera p) dell'Art. 2 della l.r. 41/2018, si intendono quegli interventi di protezione da realizzarsi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente inserito nel tessuto insediativo, finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento o insieme di elementi esposti all'evento alluvionale.

Le opere e/o interventi di difesa locale consistono nell'adozione di barriere impermeabili (porte e/o finestre a tenuta stagna o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico costruttivi), sistemi di impermeabilizzazione, sistemi di difesa delle reti e degli impianti, valvole di non ritorno paratie, di efficacia comunque comprovata, che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente idraulico atteso.

Le opere di difesa locale dovranno riguardare l'intera unità immobiliare potenzialmente esposta, anche se alcune parti non sono direttamente esposte. Ogni intervento di difesa locale deve essere sempre accompagnato da un Piano per la gestione delle emergenze locale coordinato con il Piano di protezione

civile comunale, al fine di prendere consapevolezza del rischio e mettere in atto comportamenti e misure di protezione dall'evento alluvionale.

Interventi di compensazione idraulica

Per interventi di compensazione idraulica si intendono quelle soluzioni progettuali volte a garantire il non aggravio del carico idraulico nelle aree limitrofe per effetto dell'ingombro dei nuovi volumi edilizi e/o manufatti. Tali interventi consistono nella depressione morfologica del piano di campagna, nella realizzazione di vasche interrate di ritenzione drenanti o non o altri sistemi di accumulo in grado di contenere il volume d'acqua spostato dal nuovo volume edilizio, manufatto o da un rilevato. Il volume d'acqua da compensare sarà determinato dall'area della superficie occupata dal nuovo intervento per l'altezza d'acqua corrispondente al solo battente idraulico. Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati all'interno del lotto o comparto di intervento e a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica preesistente.

Nuove recinzioni in aree P2 e P3

Da un punto di vista idraulico sono ammesse nuove recinzioni in aree P2 o P3 solo se realizzate in trasparenza idraulica.

Frazionamenti di unità immobiliari esistenti ad uso residenziale e cambi d'uso che prevedono nuovo pernottamento

I frazionamenti di edifici residenziali e i cambi d'uso relativi a edifici esistenti ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica moderata risultano ammissibili, senza esecuzione di opere edilizie di tipo strutturale, solo in aree interessate da un battente idraulico con altezza inferiore o uguale a 30 cm. In questi casi i frazionamenti e i cambi d'uso degli edifici sono realizzati contestualmente all'esecuzione degli interventi di difesa locale.

I frazionamenti e i cambi d'uso relativi a edifici residenziali ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica moderata e battente idraulico superiore a 30 cm sono comunque ammissibili a condizione che sia previsto il rialzamento del piano di calpestio ad una quota uguale o superiore al battente idraulico di riferimento adottando un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm che può essere garantito anche mediante l'adozione di opere di difesa locale solo nei casi in cui, per il mantenimento dell'altezza minima interna agli edifici, si renda necessaria la sopraelevazione del solaio soprastante. Negli altri casi la quota del solaio di calpestio coincide con la quota risultante dalla sommatoria del battente idraulico con il franco di sicurezza.

L'ammissibilità degli interventi è subordinata all'esito di uno studio tecnico idraulico, redatto da tecnico abilitato, che dimostri che gli interventi non aumentino la vulnerabilità dell'edificio e che non determinino l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

I frazionamenti e i cambi d'uso in residenziale o comunque adibiti al pernottamento relativi a edifici ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica severa o molto severa sono ammissibili a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) della LR n.41/18 e ss.mm.ii.

I frazionamenti e i cambi d'uso relativi a edifici ricadenti sia nelle aree P2 che nelle aree P3, in coerenza con quanto previsto dall'art. 12 comma 7 della LR n.41/18 e ss.mm.ii, sono sempre ammessi, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, qualora il battente idraulico di riferimento si collochi al di sotto del piano di calpestio degli edifici di interesse.

Non sono consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, contestuali ad interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

Serre con coperture permanenti

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi sono da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018.

Verde attrezzato, parchi, giardini, orti, serre a copertura stagionale senza opere murarie

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi devono assicurare il buon drenaggio e recapito delle acque e compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati

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

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi devono assicurare il buon drenaggio e recapito delle acque e compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati

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

Interventi da trattare 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 regolare 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.

Percorsi e aree di sosta pedonale

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi sono da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018.

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

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi devono essere realizzati in trasparenza idraulica.

Realizzazione di invasi e/o laghi collinari

Interventi da valutare di concerto all'autorità competente.

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

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi sono da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018.

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

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi devono garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2.

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

Relativamente alle condizioni di fattibilità idraulica, questi interventi sono da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018.

Art. 115 Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. La realizzazione nuovi interventi nelle aree pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti che prevedano la realizzazione di opere e locali in sottosuolo, sia di tipo interrato che seminterrato, ad uso residenziale, garage e parcheggi, locali o pertinenze anche non residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi e il pernottamento è regolata dalla disposizione dell'Art. 11 commi 3, 4 e 4 della L.R.T. 41/2018
2. Interventi su opere e locali in sottosuolo esistenti, aventi la caratteristiche di cui al punto precedente, sono regolati dall'Art. 12 della L.R.T. 41/2018, in particolare dal comma 8 per i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.
3. Nelle aree pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti è ammessa la realizzazione di locali di scarsa incidenza sul suolo destinati a impianti e attrezzature tecnologiche, quali cisterne, depositi del gas, purché progettati in modo tale escludere sversamenti accidentali in occasione di eventi critici.

PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO X – ALTRI PIANI E PROGRAMMI

CAPO I – PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 116 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. L’elaborato Allegato A - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è parte integrante del presente POi. Tale elaborato contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall’elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel DM 236/1989, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali. Sono compresi nel censimento:
 - gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
 - gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
 - gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell’insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 117 Programma e tipologia di intervento

1. Il programma d’intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente POi individua le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli “spazi urbani comuni” in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere ‘puntuali’, che le Amministrazioni Comunali procederanno di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori.
2. Per quanto riguarda gli interventi d’iniziativa privata, ogni Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visibilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.
3. Gli interventi di carattere ‘puntuale’ necessari per l’implementazione dell’accessibilità degli edifici pubblici e ad uso pubblico presenti negli ambiti urbani di Lucignano e delle sue frazioni (Santa Maria, La Croce, Pieve Vecchia) e di Marciano della Chiana e delle sue frazioni (Cesa in Valdichiana e Badicorte). sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:
 - a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d’ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
 - a) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
 - b) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
 - c) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.
4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi

non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

CAPO II - EDILIZIA SOCIALE

Art. 118 Disposizioni generali

1. Ai fini delle presenti Norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del DM 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato da ogni Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art.63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

Art. 119 Disposizioni generali

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente POI, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

3. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE

Art. 120 Misure di salvaguardia

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo intercomunale, e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e su interventi soggetti a SCIA in contrasto con le previsioni contenute nel presente POi, in applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014.
2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1 non si applicano ai permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente piano operativo.
3. Ai sensi dell'art.103 della LR 65/2014 dalla data di adozione del presente POi è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute.
4. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori, e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente POi qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della LR 65/2014. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente POi.
5. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della LR 65/2014.
6. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal POi.

Art. 121 Potere di deroga

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo POi, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dall'art. 97 della LR 65/2014.

APPENDICE A

Dimensionamento degli insediamenti

Dicembre 2023

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo Intercomunale è stato effettuato applicando gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, seguendo quanto previsto dalla normativa regionale, LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 e utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Il dimensionamento delle nuove previsioni del POI è il risultato della somma delle seguenti componenti:

- Interventi di trasformazione urbana, provvisti di apposita scheda norma nell'All.01 - *Schede norma delle aree di trasformazione;*
- Interventi di trasformazione extraurbana da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione, provvisti di apposita scheda norma nell'All.01 - *Schede norma delle aree di trasformazione;*

Non costituiscono dimensionamento del POI gli interventi previsti dai vigenti Regolamenti Urbanistici in corso di attuazione.

Il dimensionamento del Piano Operativo Intercomunale è articolato per singole UTOE, così come riportato nelle tabelle a seguire.

UTOE 1 – LUCIGNANO

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE001						
	UTOE_001						
	Superficie Territoriale: 2,87 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 1.628		Abitanti previsti: 51		
Lucignano							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	1.800	0	1.800		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2.800	0	2.800	0	0	0	0

UTOE 2 – SANTA MARIA

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE002						
	UTOE_002						
	Superficie Territoriale: 5,85 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 238			Abitanti previsti: 0	
	Santa Maria						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	0	0	0		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	500	650	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	250	0	250	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	400	500	900	0

UTOE 3 – LA CROCE

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE003						
	UTOE_003						
	Superficie Territoriale: 8,14 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 791			Abitanti previsti: 23	
	La Croce						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	900	0	900		0	0
b) industriale-artigianale	2.800	0	2.800	11.000	0	11.000	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	3.700	0	3.700	11.200	0	11.200	0

UTOE 4 – PIEVE VECCHIA

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE004						
	UTOE_004						
	Superficie Territoriale: 9,35 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 398			Abitanti previsti: 0	
	Pieve Vecchia						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	0	0	0		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0

UTOE 5 – CALCIONE

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE005						
	UTOE_005						
	Superficie Territoriale: 18,96 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 147			Abitanti previsti: 0	
	Calcione						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	0	0	0		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	200	0	200	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	200	0	200	0

UTOE 6 – MARCIANO

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE006						
	UTOE_006						
	Superficie Territoriale: 8,49 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 1.210			Abitanti previsti: 66	
	Marciano						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	2.400	0	2.400		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	450	600	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	3.500	400	3.900	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2.400	0	2.400	3.650	850	4.500	0

UTOE 7 – CESA

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE007						
	UTOE_007						
	Superficie Territoriale: 7,96 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 1.669			Abitanti previsti: 58	
	Cesa						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	2.050	450	2.500		0	0
b) industriale-artigianale	800	0	800	12.600	0	12.600	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	100	0	100	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	0
Totale	7.850	450	8.300	12.700	0	12.700	0

UTOE 8 – BADICORTE

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE008						
	UTOE_008						
	Superficie Territoriale: 7,29 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 300			Abitanti previsti: 34	
Badicorte							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	1.200	0	1.200		0	0
b) industriale-artigianale	3.500	0	3.500	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	2.100	0	2.100	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	4.700	0	4.700	2.100	0	2.100	0

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL COMUNE DI LUCIGNANO

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Superficie Territoriale: 45,17 Km ^q		Abitanti al 31/12/2021: 3.202		Abitanti previsti: 74			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
	a) residenziale	2.700	0	2.700		0	0
b) industriale-artigianale	2.800	0	2.800	11.000	0	11.000	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	350	500	850	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	250	0	250	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	6.500	0	6.500	11.800	500	12.300	0

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA:

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Superficie Territoriale: 23,74 Km ²			Abitanti al 31/12/2021: 3.179		Abitanti previsti: 158		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	5.650	450	6.100		0	0	
b) industriale-artigianale	4.300	0	4.300	12.600	0	12.600	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	450	600	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	5.700	400	6.100	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	0
Totale	14.950	450	15.400	18.450	850	19.300	0

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL TERRITORIO INTERCOMUNALE:

Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051021-051022							
Superficie Territoriale: 68,91 Km ²			Abitanti al 31/12/2021: 6.381		Abitanti previsti: 232		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni 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 SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	8.350	450	8.800		0	0	
b) industriale-artigianale	7.100	0	7.100	23.600	0	23.600	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	500	950	1.450	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	5.950	400	6.350	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	0
Totale	21.450	450	21.900	30.250	1.350	31.600	0

Con le tabelle che seguono, per ogni UTOE, è dato il dettaglio del dimensionamento delle dimensioni quinquennali del POI.

UTOE 1 - LUCIGNANO

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio								Codici UTOE 051021UTOE001	SIGLA_ENT UTOE_001	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE			
	NE- Nuova Edificazione		R – Riuso		NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione			
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2			
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	700	1.100	0	0		0				
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	1.700	1.100	0	0	0	0	0	0	0	

UTOE 2 – SANTA MARIA

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio								Codici UTOE 051021UTOE000	SIGLA_ENT UTOE_002	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE			
	NE- Nuova Edificazione		R – Riuso		NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione			
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2			
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0		0				
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	150	500	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	250	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	0	0	0	0	400	500	0	0	

UTOE 3 – LA CROCE

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Codici UTOE
051021UTOE003

SIGLA ENT
UTOE 003

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)	NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE	
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	900	0	0	0	0	
b) industriale-artigianale	0	2.800	0	0	11.000	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	200	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	3.700	0	0	11.200	0	

UTOE 4 – PIEVE VECCHIA

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Codici UTOE
051021UTOE00

SIGLA ENT
UTOE 004

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)	NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE	
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0	0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	0	0	0	0	0	

UTOE 5 – CALCIONE

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Codici UTOE
051021UTOE005

SIGLA_ENT
UTOE 005

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	200	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	200	0	0

UTOE 6 – MARCIANO

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Codici UTOE
051022UTOE00

SIGLA_ENT
UTOE 006

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	2.400	0	0			
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	150	450	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	3.500	400	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	0	2.400	0	0	3.650	850	0

UTOE 7 – CESA

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051022UTOE007	SIGLA_ENT UTOE 007	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	300	1.750	450	0		0	
b) industriale-artigianale	0	800	0	0	12.600	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	100	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	0	0	0	0	0
TOTALI	5.300	2.550	450	0	12.700	0	0

UTOE 8 – BADICORTE

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051022UTOE00	SIGLA_ENT UTOE 008	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	800	400	0	0		0	
b) industriale-artigianale	3.500	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	2.100	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	4.300	400	0	0	2.100	0	0

APPENDICE B

Verifica degli standard urbanistici

Il dimensionamento delle aree per servizi dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana soddisfa il rapporto tra mq totali di aree a servizio per abitante è pari a 40 mq per abitante. Le verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri del DM 1444/1968:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Da questo dato sono esclusi i servizi che derivano dalle aree di trasformazione la cui precisa quantificazione può avvenire solo a seguito della messa a punto in fase attuativa. Si riportano di seguito le tabelle riassuntive per le singole aree a servizi.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	4,5	mq
UTOE 1	5.153	0	5.153	1.679	7.556	-2.402
UTOE 2	0	0	0	238	1.071	-1.071
UTOE 3	0	0	0	814	3.663	-3.663
UTOE 4	4.481	0	4.481	398	1.791	2.690
UTOE 5	0	0	0	147	662	-662
UTOE 6	3.090	0	3.090	1.276	5.742	-2.652
UTOE 7	11.385	0	11.385	1.727	7.772	3.613
UTOE 8	4.914	0	4.914	334	1.503	3.411
TOTALE	29.024	0	29.024	6.613	29.759	-735

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2	mq
UTOE 1	10.052	0	10.052	1.679	3.358	6.694
UTOE 2	230	0	230	238	476	-246
UTOE 3	54	0	54	814	1.628	-1.574
UTOE 4	197	0	197	398	796	-599
UTOE 5	0	0	0	147	294	-294
UTOE 6	2.133	0	2.133	1.276	2.552	-419
UTOE 7	9.549	0	9.549	1.727	3.454	6.095
UTOE 8	1.391	0	1.391	334	668	723
TOTALE	23.605	0	23.605	6.613	13.226	10.379

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	9	mq
UTOE 1	28.567	797	29.363	1.679	15.111	14.252
UTOE 2	6.103	0	6.103	238	2.142	3.961
UTOE 3	26.164	0	26.164	814	7.326	18.838
UTOE 4	0	0	0	398	3.582	-3.582
UTOE 5	0	0	0	147	1.323	-1.323
UTOE 6	33.711	0	33.711	1.276	11.484	22.227
UTOE 7	35.960	0	35.960	1.727	15.543	20.417
UTOE 8	3.500	0	3.500	334	3.006	494
TOTALE	134.005	797	134.802	6.613	59.517	75.285

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2,5	mq
UTOE 1	18.122	2.463	20.585	1.679	4.198	16.387
UTOE 2	237	0	237	238	595	-358
UTOE 3	4.795	0	4.795	814	2.035	2.760
UTOE 4	469	0	469	398	995	-526
UTOE 5	0	0	0	147	368	-368
UTOE 6	9.938	3.557	13.495	1.276	3.190	10.305
UTOE 7	32.047	2.332	34.380	1.727	4.318	30.062
UTOE 8	1.859	0	1.859	334	835	1.024
TOTALE	67.468	8.352	75.821	6.613	16.533	59.288