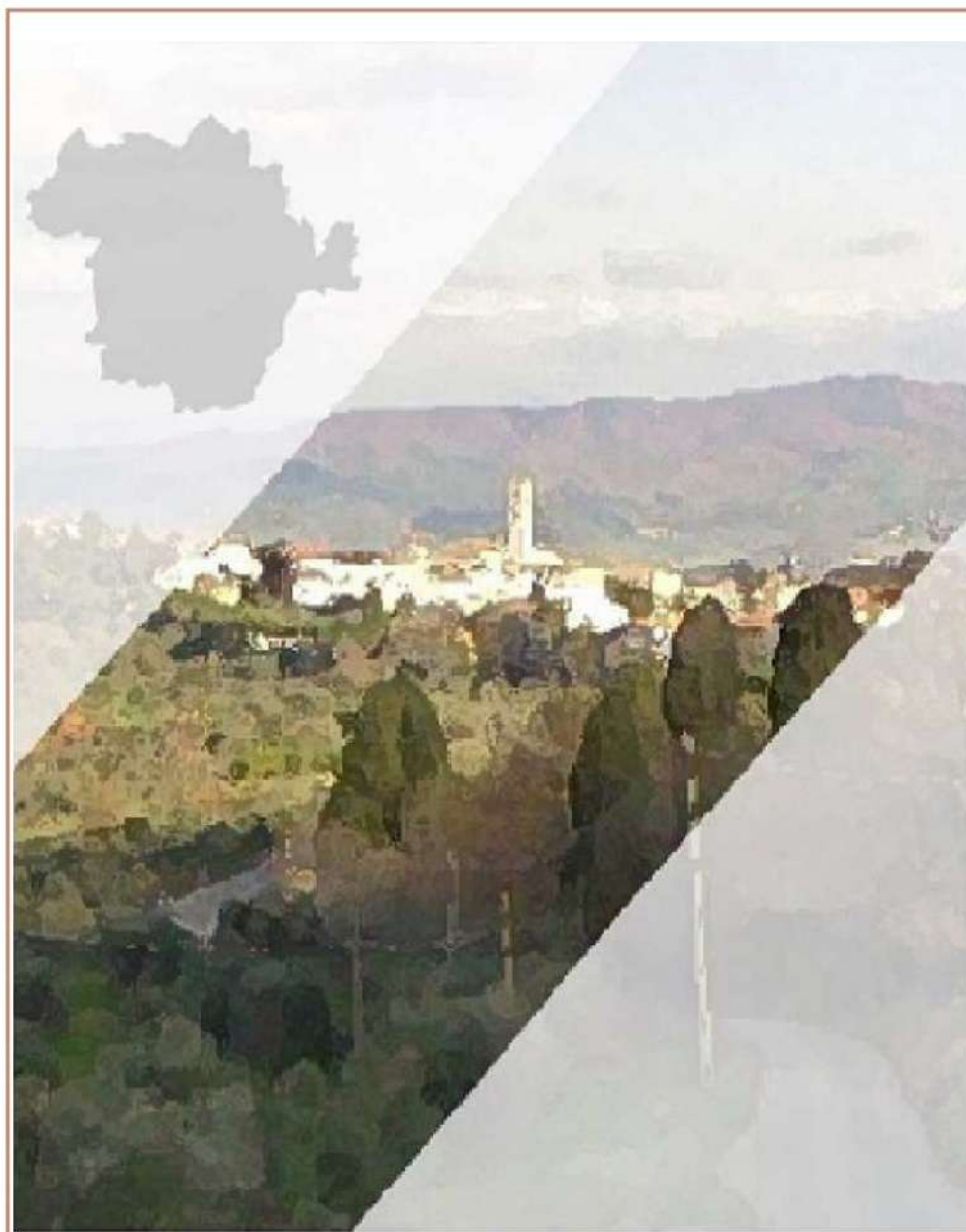




PIANO OPERATIVO

Articolo 95 L.R. 65/2014

Adozione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/14



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**DICEMBRE
2025**

Sindaco
Riccardo LAZZERINI
Vice Sindaca e Assessora urbanistica ed edilizia
Laura CIONI

Responsabile Unica del Procedimento
Arch. Paola TREFOLONI
Garante dell'informazione e della partecipazione (Decreto del Sindaco n.32 del 10/11/2023)
Francesco Scuderi

RTP incaricato:
Progettazione urbanistica
Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo
Arch. Teresa ARRIGHETTI

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini geologiche
GeoEco Progetti - Dott. geologo Eros AIELLO
GeoEco Progetti - Dott. geologo Gabriele GRANDINI

Indagini idrauliche
Ing. David SETTESOLDI

Aspetti agronomici
Dott.ssa agronoma Elena LANZI

Aspetti archeologici
Dott.ssa archeologa Rossella COLOMBI
Aspetti giuridici
Avv. Maria Giulia GIANNONI

Collaboratori
Arch. Lucia NINNO - VAS
Pian. terr. Lorenzo ZOPPI - Urbanistica
Dott.ssa geol. Veronica VALERIANI - GeoEco Progetti

Comunicazione e partecipazione
Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze DIDA
Laboratorio Regional Design
(collaborazione scientifica ex. Art.15 L.241/90)
Responsabile scientifica della ricerca prof.ssa arch. Valeria LINGUA
Arch. pianif. Elisa CARUSO

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
TITOLO I - CONTENUTI ED EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	10
CAPO I - CONTENUTI ED EFFICACIA.....	10
Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità.....	10
Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.....	11
Art. 3 - Rapporto con il Piano Strutturale.....	12
Art. 4 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - Corrispondenza con D.M. 1444/1968.....	12
Art. 5 - Elaborati del Piano Operativo.....	12
Art. 6 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche.....	13
1. Norme di riferimento e principi generali.....	13
2. Disposizioni per il Piano Operativo.....	14
3. Il programma di abbattimento delle barriere architettoniche del Comune di Impruneta.....	15
Art. 7 - Piano di Protezione Civile.....	15
CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	17
Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	17
Art. 9 - Definizioni urbanistiche e edilizie - Riferimenti legislativi.....	17
Art. 10 - Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati.....	17
1. Piani di Recupero.....	17
2. Progetto Unitario Convenzionato.....	18
3. Interventi soggetti a Piano di Recupero (P. di R.) od a Progetto Unitario Convenzionato (PUC).....	18
Art. 11 - Interventi Edilizi Diretti (IED).....	18
Art. 12 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	19
Art. 13 - Schede normative e di indirizzo progettuale.....	19
CAPO III - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - INDIRIZZI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI.....	20
Art. 14 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Disposizioni generali.....	20
Art. 15 - Strategia ambientale, azioni e regole per la salvaguardia dell’ambiente.....	20
1. La Strategia ambientale.....	20
2. Regole per la salvaguardia dell’ambiente.....	21
Aria.....	21
Clima acustico.....	22
Acqua.....	22
Suolo e sottosuolo.....	22
Tutela dall’inquinamento elettromagnetico e da Radon.....	23

<i>Gestione dei rifiuti</i>	23
<i>Tutela dall'inquinamento luminoso</i>	24
<i>Risparmio energetico e produzione energetica da fonti rinnovabili</i>	24
<i>Edilizia sostenibile ed efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici</i>	25
Art. 16 - Monitoraggio e aggiornamento	26
TITOLO II - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI	27
CAPO I - DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	27
Art. 17 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	27
Art. 18 - Tutela del patrimonio edilizio storico	31
1. Classificazione del patrimonio edilizio storico.....	31
2. Norme generali per il patrimonio edilizio storico.....	32
3. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico.....	34
<i>Classe I - Classe II</i>	34
<i>Classe III</i>	34
<i>Classe IV</i>	34
Art. 19 - Modalità di intervento su edifici ed aree già assoggettati a Piano di Recupero	35
CAPO II - DESTINAZIONI D'USO. QUALITÀ INSEDIATIVA E DOTAZIONI	36
Art. 20 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	36
Art. 21 - Qualità insediativa	37
Art. 22 - Dotazioni di parcheggio	37
1. Dotazioni di parcheggio pubblico.....	37
2. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	37
3. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	38
4. Qualità delle aree di parcheggio.....	38
Art. 23 - Distanze minime dei fabbricati dai confini	39
Art. 24 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per gli elementi di corredo delle costruzioni	39
PARTE SECONDA - DISCIPLINA PER L'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	42
Art. 25 - Disposizioni generali	42
1. Generalità.....	42
2. Elaborati di riferimento.....	42
3. Criteri di fattibilità.....	43
Art. 26 - Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici	43
1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	43
2. Classificazione delle aree a pericolosità geologica.....	44
3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4.....	44
<i>3.1 Fattibilità G4 nuova costruzione</i>	44

3.2 Fattibilità G4 altri interventi.....	45
3.3 Fattibilità G4 scavi e riporti.....	45
4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3.....	45
4.1 Fattibilità G3 nuova costruzione.....	45
4.2 Fattibilità G3 altri interventi.....	46
4.3 Fattibilità G3 scavi e riporti.....	46
5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2.....	46
5.1 Fattibilità G2 nuova costruzione/altri interventi.....	46
6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1.....	47
7. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi.....	47
Art. 27 - Fattibilità per fattori idraulici.....	47
1. Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	47
1.1 Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	47
1.2 Modellazione idraulica.....	47
1.3 Tempo di ritorno TR 200.....	47
1.4 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza.....	47
2. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni.....	48
2.1 Attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni.....	48
2.2 Magnitudo idraulica.....	48
3. Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.....	49
4. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi.....	49
4.1 Relazione di fattibilità idraulica.....	49
4.2 Modellazione idrologico idraulica.....	49
4.3 Sistema di riferimento altimetrico (LIDAR).....	49
5. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.....	50
6. Fattibilità per viabilità e parcheggi ad uso pubblico.....	50
7. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.....	50
8. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni.....	50
9. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale.....	50
10. Fattibilità nelle aree di fondovalle fluviale.....	50
11. Indirizzi per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati – flash flood.....	50
12. Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli.....	50
Art. 28 - Fattibilità per fattori sismici.....	51
1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	51
2. Classificazione delle aree a pericolosità sismica.....	51
3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4.....	51

3.1 Norme generali per le zone S4.....	51
3.2 Classe S4 nuova costruzione.....	51
3.3 Classe S4 altri interventi.....	51
3.4 Interventi non condizionati.....	52
4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3 (<i>fattore di amplificazione > 1,4</i>), S3f (<i>instabilità quiescente</i>) e Slq (<i>liquefazione potenziale</i>).....	52
4.1 Norme generali per le zone S3.....	52
4.2 Classe S3f nuova costruzione.....	52
4.3 Classe S3f altri interventi.....	52
4.4 Classe S3lq.....	52
4.5 Classe S3 campagna di indagini.....	53
4.6 Classe S3, S3f, S3lq patrimonio edilizio esistente.....	53
4.7 Classe S3 / Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento.....	54
4.8 Interventi senza condizioni.....	54
5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2.....	54
6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1.....	54
Art. 29 - Fattibilità connessa alla risorsa idrica.....	54
1. Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica.....	54
1.1 Uso della risorsa idrica.....	54
1.2 Qualità della risorsa.....	55
1.3 Opere interrato e interferenze con la falda.....	55
2. Criteri di fattibilità in relazione alle condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea.....	55
2.1 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità “molto elevata” e “medio elevata”....	55
2.2 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità “media”.....	56
Art. 30 - Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico.....	56
PARTE TERZA - DISCIPLINA PER LA TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE.....	58
TITOLO I – BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI.....	58
Art. 31 - Beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” Parte II..	58
Art. 32 - Siti di interesse archeologico.....	58
Art. 33 - Beni paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” Parte III.....	59
1. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.....	59
2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 lett. a : h.....	59
TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI.....	61
Art. 34 - Invarianti strutturali.....	61
1. Disciplina generale.....	61
2. Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	61
3. Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio.....	61

4. Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	62
5. Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.....	62
TITOLO III – SOSTENIBILITÀ E CONTRASTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO.....	63
Art. 35 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili FER.....	63
1. Norme generali per la realizzazione di impianti da FER.....	63
2. Norme per impianti solari e fotovoltaici sulle coperture.....	63
Art. 36 - Sostenibilità e salute nell’ambiente abitato.....	63
Art. 37 - Riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale.....	64
Art. 38 - Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extra-urbano.....	64
PARTE QUARTA - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	66
TITOLO I - REGOLE GENERALI E DEFINIZIONI.....	66
Art. 39 - Il territorio rurale e le sue articolazioni.....	66
Art. 40 - Tutela del paesaggio rurale.....	66
Art. 41 - Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale.....	67
Art. 42 - Attività agricole ed attività connesse.....	69
Art. 43 - Destinazioni d’uso nel territorio rurale TR.....	70
Art. 44 - Attività agrituristiche.....	71
Art. 45 - Recinzioni.....	72
Art. 46 - Aree di sosta nel territorio rurale.....	73
Art. 47 - Autorimesse pertinenziali ed altri manufatti accessori.....	73
Art. 48 - Piscine ed impianti sportivi pertinenziali in territorio rurale.....	74
TITOLO II - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE.....	76
Art. 49 - Ambiti del territorio rurale.....	76
1. AMBITO TR 1 - Colli metropolitani.....	76
2. AMBITO TR 2 - Crinali del Chianti.....	79
3. AMBITO TR 3 - Fondovalle della Greve.....	83
Art. 50 - Le aree boscate.....	85
Art. 51 - Le aree ad elevato grado di naturalità.....	86
1. Descrizione.....	86
2. I biotopi dell’area imprunetina.....	87
3. I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell’area imprunetina.....	88
4. Il corridoio ripario del Fiume Greve e il reticolo idrografico minore.....	88
5. Gli alberi monumentali.....	88
Art. 52 - Nuclei rurali art. 65 LRT 65/2014.....	89
Art. 53 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici art. 66 LRT 65/2014.....	90
Art. 54 - Ambiti periurbani art. 67 LRT 65/2014.....	92
Art. 55 - Piano Regionale Cave.....	94

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.....	95
Art. 56 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.A.P.M.A.A.....	95
1. Disposizioni generali.....	95
2. P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.....	96
Art. 57 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. (art. 71 L.R. 65/2014).....	96
Art. 58 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A. (art. 72 L.R. 65/2015).....	97
Art. 59 - Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014).....	99
Art. 60 - Disciplina per i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - Tipo A1/A2/A3 (art. 70 L.R. 65/2014).....	101
1. Tipo A1 e A2 - Manufatti temporanei leggeri per l'attività agricola (comprese serre).....	101
2. Tipo A3 - Manufatti non temporanei per l'attività agricola (comprese serre fisse).....	101
Art. 61 - Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - Tipo A4 (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014).....	103
Art. 62 - Nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale - Tipo A5/A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, art. 6 Reg 63/R).....	104
1. Norme comuni per i nuovi annessi agricoli tipo A5/A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Reg 63/R art. 6).....	104
2. Norme specifiche per i nuovi annessi agricoli tipo A5 (da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime); Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; art. 6 comma 2 Reg 63/R).104	
3. Norme specifiche per i nuovi annessi agricoli tipo A6 (non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare, Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Art. 6 commi 4-5 Reg 63/R).....	105
Art. 63 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie - tipo A7/A8/A9 (art. 78 L.R. 65/2014).....	106
1. Manufatti per l'attività agricola amatoriale tipo A7 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12).....	106
2. Manufatti per il ricovero di animali domestici tipo A8 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13).....	108
3. Manufatti per per esigenze venatorie tipo A9 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 comma 3 - Reg 63/R art. 13 bis).....	109
Art. 64 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2015 art. 79 - REG.63/r 2016).....	109
1. Norme generali.....	109
2. Mutamenti di destinazione d'uso.....	110
Art. 65 - Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici.....	111

PARTE QUINTA – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	113
TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	113
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	113
Art. 66 - Individuazione del territorio urbanizzato.....	113
Art. 67 - Destinazioni d’uso all’interno del territorio urbanizzato.....	113
Art. 68 - Parcheggi privati pertinenziali, autorimesse e piscine nei centri abitati.....	114
Art. 69 - Recinzioni nel territorio urbanizzato.....	115
CAPO II – TESSUTI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE.....	116
Art. 70 - Tessuti Storici TS.....	116
Art. 71 - Tessuti urbani consolidati misti, sfrangiati, di margine T1.....	117
Art. 72 - Tessuti urbani con impianto regolare e tipi edilizi ripetuti, di recente formazione T2.....	119
Art. 73 - Tessuti puntiformi di recente formazione T3.....	120
CAPO III - TESSUTI URBANI A PREVALENTE USO NON RESIDENZIALE.....	122
Art. 74 - Tessuto produttivo lineare TP1.....	122
Art. 75 - Tessuto produttivo a piattaforma TP2.....	123
Art. 76 - Tessuti produttivi del sistema del cotto TP3.....	124
Art. 77 - Tessuti a destinazione direzionale, commerciale e/o mista TC.....	125
1. Tessuto misto ‘Casa del Popolo’ Impruneta - TC1.....	125
2. Tessuto commerciale ‘Consorzio Agrario’ via Imprunetana - TC2.....	125
CAPO IV - SISTEMA DEL VERDE E DELLE AREE NATURALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	126
Art. 78 - Verde privato e di riqualificazione dei margini interno ai tessuti edificati - Vpr.....	126
Art. 79 - Verde privato con vegetazione boscata e ripariale di valore paesaggistico - VBpr.....	126
TITOLO II - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, VINCOLI CONFORMATIVI E FASCE DI RISPETTO.....	128
Art. 80 - Viabilità carrabile e viabilità storica.....	128
Art. 81 - Infrastrutture per la mobilità attiva e sostenibile.....	129
Art. 82 - Piazze e aree pedonali.....	130
Art. 83 - Impianti di distribuzione dei carburanti - IC.....	131
Art. 84 - Vincoli conformativi ed aree di rispetto.....	132
1. Norme generali.....	132
2. Fasce di rispetto stradale.....	132
3. Fasce di rispetto cimiteriale.....	133
4. Aree di rispetto di pozzi e sorgenti.....	133
5. Aree di rispetto dei depuratori.....	134
6. DPA elettrodotti.....	134
7. Siti assoggettati a procedura di bonifica.....	134
PARTE SESTA - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,	

INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	135
TITOLO I – AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO.....	135
Art. 85 - Classificazione e disciplina delle aree di trasformazione in territorio urbanizzato (TU).....	135
1. Interventi di trasformazione nel Territorio Urbanizzato.....	135
Art. 86 - Piani Urbanistici Attuativi e Interventi Diretti convenzionati vigenti.....	135
Art. 87 - Aree di Trasformazione in Territorio Urbanizzato (AT.TU).....	136
1. Descrizione e norme generali.....	136
2. Sostenibilità ambientale delle aree di trasformazione in TU.....	138
3. Disciplina ad avvenuta o mancata realizzazione degli interventi AT.TU.....	138
Art. 88 - Aree di Riqualificazione in Territorio Urbanizzato (RQ.TU.n).....	139
1. Descrizione e norme generali.....	139
2. Sostenibilità ambientale delle aree di riqualificazione in TU.....	140
3. Disciplina ad avvenuta o mancata realizzazione degli interventi RQ.TU.....	140
TITOLO II – AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO RURALE.....	141
Art. 89 - Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (AT.TR.n): disciplina generale.....	141
Art. 90 - Aree di trasformazione in territorio rurale (AT.TR.n) assoggettate a Conferenza di Copianificazione.....	141
Art. 91 - Aree di trasformazione in territorio rurale (AT.TR.n) non assoggettate a Conferenza di Copianificazione.....	143
1. AT.TR.20 – Villa Lardere.....	143
2. Sostenibilità ambientale.....	145
TITOLO III - DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI.....	146
Art. 92 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Norme generali.....	146
Art. 93 - Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o riservati alle attività collettive (standard)....	146
Art. 94 - Aree per l'istruzione – I (D.M. 1444/68 art. 3 lett. a).....	149
Art. 95 - Aree per attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3 lett. b).....	149
<i>A - Attrezzature amministrative.....</i>	<i>150</i>
<i>PS – Pubblici servizi.....</i>	<i>150</i>
<i>R - Sedi rioni Impruneta.....</i>	<i>150</i>
<i>CH - Attrezzature religiose.....</i>	<i>150</i>
<i>SA - Presidi socio-sanitari.....</i>	<i>150</i>
<i>CR - Attrezzature ricreativo culturali - Norme specifiche per ambito CR - Attrezzature sociali, ricreative e culturali Pozzolatice.....</i>	<i>150</i>
Art. 96 - Verde pubblico VP (D.M. 1444/68 art. 3 lett. c).....	151
Art. 97 - Parcheggi pubblici (D.M. 1444/68 art. 3 lett. d).....	152
Art. 98 - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale (Zone F).....	153
1. Descrizione e norme generali.....	153
2. PC (Park & Change) – Parcheggio scambiatore (Bottai).....	153

3. AS - Attrezzature sportive di interesse generale.....	154
3.1 Attrezzature sportive di Impruneta e Tavarnuzze.....	154
3.2 GOLF (Ugolino).....	155
4. PA – Parchi territoriali.....	155
5. CM – Aree cimiteriali.....	156
6. H - Strutture socio-sanitarie.....	156
6.1 ‘Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni’ (Impruneta).....	156
6.2 Villa delle Terme (Falciani).....	156
6.3 Misericordia di Firenze- Villa Ranocchiaia.....	157
7. CREA - Centro di ricerca (Cascine del Riccio).....	157
8. IT - Aree e impianti tecnologici.....	157
PARTE SETTIMA - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	159
Art. 99 - Parametri e modalità per il dimensionamento del POC.....	159
Art. 100 - Quadro Previsionale Strategico del Piano Operativo.....	159
1. Definizione del Quadro Previsionale Strategico (QPS).....	159
2. Previsioni interne al perimetro del TU: dimensionamento totale per categorie funzionali per l’intero territorio comunale.....	160
3. Previsioni interne al perimetro del TU: dimensionamento per categorie funzionali e per UTOE.....	161
4. Previsioni esterne al perimetro del TU – Dimensionamento totale per categorie funzionali.....	163
5. Previsioni esterne al perimetro del TU – Dimensionamento <i>per categorie funzionali e per UTOE</i>	164
Art. 101 - Dimensionamento delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.....	167
Art. 102 - Condizioni alla trasformazione.....	169
PARTE OTTAVA - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	170
Art. 103 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso.....	170
Art. 104 - Aree non pianificate.....	171
Art. 105 - Abrogazioni.....	171
Art. 106 - Poteri di deroga.....	171
Art. 107 - Salvaguardie.....	171

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - CONTENUTI ED EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

CAPO I - CONTENUTI ED EFFICACIA

Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità

Il presente Piano Operativo Comunale (in seguito POC) è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale.

I contenuti del Piano Operativo sono definiti dalla legge regionale vigente in materia di governo del territorio.

Continuano ad avere efficacia, per quanto integrati nel presente POC, gli atti previgenti esplicitamente richiamati nelle presenti Norme o indicati sulla cartografia del presente POC.

Il POC rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nello Statuto del Piano Strutturale, ne persegue gli obiettivi e le strategie, ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali.

Le Invarianti Strutturali, le condizioni d'uso delle risorse, le perimetrazioni in sistemi, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), la Disciplina, lo Statuto del territorio, la capacità insediativa massima ed il dimensionamento del Piano Strutturale (PS) sono riferimento inderogabile per l'ammissibilità delle previsioni del POC.

In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del presente POC devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000).

In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle tavole, prevalgono i contenuti delle presenti Norme.

Le presenti Norme prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti alla data di approvazione del POC.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati, ai sensi dell'art. 95 commi 9-14 della L.R. 65/2014.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui al comma 3, lettera d), art. 95 legge cit., qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Stante la mancanza di una cartografia di dettaglio ed aggiornata in alcune parti del territorio, ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree e degli ambiti rappresentati negli elaborati del POC e l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto, modeste variazioni rispetto alla cartografia del POC, senza che ciò comporti variante al POC

In caso di sovrapposizione di norme vigenti, sia all'interno del POC, sia fra il POC e il PS, sia fra il POC e piani attuativi precedentemente approvati, sia fra il POC ed altri regolamenti e norme previgenti, vige sempre la norma più restrittiva.

In caso di dubbi interpretativi, la finalità dell'applicazione della norma deve in ogni caso essere il rispetto dei piani, vincoli, leggi, norme sovraordinati e la maggior tutela dei beni, dei valori, delle invarianti riconosciuti dal Piano Strutturale e normati dal POC, favorendone nel contempo l'uso, la fruizione sostenibile e la valorizzazione.

Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito PIT/PPR) è stato approvato con Del. C.R. n. 37 del 27-03-2015.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT/PPR, il presente POC è conforme alla disciplina statutaria del Piano Paesaggistico, ne persegue gli obiettivi applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ed in particolare:

- non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità della scheda d'Ambito di Paesaggio "06_Firenze_Prato_Pistoia" del PIT/Piano Paesaggistico Regionale né con le "Direttive correlate" ai suddetti obiettivi di qualità;
- fa riferimento agli indirizzi per le politiche contenuti nella suddetta scheda d'Ambito di Paesaggio 06;
- applica le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici;
- rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso sul regime giuridico dei beni paesaggistici;
- è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell' "Abaco delle Invarianti".

Il presente POC è elaborato in conformità alla "Disciplina dei beni paesaggistici", Elaborato 8B del PIT/PPR ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ed alla disciplina d'uso dei Beni Paesaggistici art. 136 del Codice di cui all'elaborato 3B "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del PIT/PPR che interessano il territorio comunale di Impruneta.

Art. 3 - Rapporto con il Piano Strutturale

Il POC costituisce il principale strumento operativo del PS.

Il POC definisce l'uso delle risorse che formano il patrimonio territoriale attraverso una specifica disciplina inerente i caratteri qualitativi del territorio, riferita anche alle invarianti strutturali di valore statutario.

Il POC sviluppa e rende operativi gli indirizzi strategici che l'Amministrazione Comunale ritiene prioritari nel quinquennio di validità del POC nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale.

Art. 4 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - Corrispondenza con D.M. 1444/1968

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal POC e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, fermi restando limiti e ammissibilità dettate dalle presenti Norme, per le modalità gestionali derivanti dall'applicazione di normative generali e di settore che fanno riferimento a tali disposizioni, nei relativi articoli delle presenti NTA si individuano le corrispondenze fra ambiti e tessuti del POC e le zone di cui al D.M. 1444/68.

Art. 5 - Elaborati del Piano Operativo

Costituiscono il POC i seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme tecniche di attuazione N.T.A.
- N.T.A. Allegato 1 - Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TU.n – Aree RQ.TU.n)
- N.T.A. Allegato 2 - Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'esterno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TR.n) assoggettati a Copianificazione
- Relazione di conformità e coerenza PS-POC/ Piano Paesaggistico Regionale
- Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

Elaborati grafici

- Disciplina del Territorio Rurale TR (scala 1:10.000)
- Disciplina del Territorio Urbanizzato TU (scala 1:2.000):
 - Disciplina TU_Quadrante 1 Impruneta
 - Disciplina TU_Quadrante 2 Tavarnuzze
 - Disciplina TU_Quadranti: 3 Bottai, 4 Pozzolatico, 5 Cascine del Riccio, 6 San Gersolè, 7 Baruffi, 8 Bagnolo-Cantagallo
 - Disciplina TU_Quadranti: 10 Ugolino, 9 Falciani, 11 Ferrone

Valutazione Ambientale Strategica VAS

- Rapporto Ambientale ai sensi della LR 10/2010
- RA_Allegato 1_Schede di valutazione
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

Archeologia

- Relazione archeologica
- Carta del rischio archeologico

Indagini geologiche

- Relazioni:
 - G0_Relazione tecnica di fattibilità con schede di fattibilità geologica e sismica con esplicitati i criteri di fattibilità relativi alle schede norma
- Aree a rischio sismico (scala 1:5.000):
 - R01 (*)_Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Tavernuzze, Cascine del Riccio, Pozzolatico, San Gersolé e Falciani)
 - R02 (*)_Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Capoluogo e Ugolino)
 - R03_Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Tavernuzze, Cascine del Riccio, Pozzolatico, San Gersolé e Falciani)
 - R04_Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Capoluogo e Ugolino)
 - R05_Carta della esposizione sismica di livello 1 (Tavernuzze, Cascine del Riccio, Pozzolatico, San Gersolé e Falciani)
 - R06_Carta della esposizione sismica di livello 1 (Capoluogo e Ugolino)
 - R07_Carta del rischio sismico di livello 1 (Tavernuzze, Cascine del Riccio, Pozzolatico, San Gersolé e Falciani)
 - R08_Carta del rischio sismico di livello 1 (Capoluogo e Ugolino)
- Aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:5.000):
 - R09_Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Tavernuzze, Cascine del Riccio, Pozzolatico, San Gersolé e Falciani)
 - R10_Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Capoluogo e Ugolino)

Studi idraulici

- Relazioni:
 - IDR_R01_Relazione_Rischio_Idraulico
 - IDR_R02_Fattibilità idraulica delle previsioni del PO
- Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000):
 - IDR_T01_Carta degli elementi esposti a rischio idraulico

Art. 6 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Norme di riferimento e principi generali

Ai sensi dell'art. 95 comma 6 della L.R. 65/2014 "Legge sul governo del territorio" gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente Piano Operativo assicurano il rispetto dei requisiti di accessibilità in riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Le presenti disposizioni - ed il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche che ne deve conseguire -

sono finalizzate a eliminare nel tempo ogni discriminazione fondata sulla disabilità ed ad adottare i principi della “progettazione universale”, a partire da alcuni assunti tratti dall’art.2 della “Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità” del 2006 che stabilisce in particolare che la disabilità non deve più essere intesa come una caratteristica intrinseca della persona, ma come il risultato della sua interazione con l’ambiente in cui vive, che può presentare barriere. Riducendo il divario tra l’ambiente e le capacità individuali è in sostanza possibile garantire la fruizione dello stesso in condizioni di maggiore equità.

Le leggi e norme vigenti, nazionali e regionali, in tema di barriere architettoniche, sono le seguenti:

- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”
- Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità, degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”
- DPR 24 luglio 1996 n. 503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”
- Legge 3 marzo 2009, n. 18 “Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità”
- Legge Regionale 09 settembre 1991, n. 47 “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche”
- D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R - Regolamento di attuazione [...] in materia di barriere architettoniche
- Legge regionale ottobre 2017, n. 60 ‘Disposizioni generali sui diritti e le politiche per le persone con disabilità’

2. Disposizioni per il Piano Operativo

Per garantire l’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano e rurale e garantire un’adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità, tutti gli interventi in attuazione del presente POC, che riguardino la manutenzione e/o la ristrutturazione degli spazi ed edifici pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e delle attrezzature di interesse generale, devono prevedere specifici interventi per il miglioramento dell'accessibilità.

La realizzazione di nuovi spazi ed edifici pubblici e/o di uso pubblico, anche se risultanti da interventi sul patrimonio edilizio ed urbano esistente, deve essere conforme alle leggi e regolamenti vigenti, nazionali e regionali, in materia di accessibilità.

Deve essere prioritariamente garantita l'accessibilità dei seguenti elementi ed ambiti di interesse pubblico individuati dal presente POC:

- aree per attrezzature di interesse comune, aree per l’istruzione aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici di cui agli artt. 94-95-96-97 delle presenti N.T.A.;
- attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale (zone F), esistenti e di progetto, di cui all'art. 98 delle presenti N.T.A.;
- attrezzature turistico-ricettive esistenti e di progetto;
- percorsi turistico-naturalistici, spazi ed attrezzature per l'escursionistica e la didattica rurale ed ambientale.

E' cura del Comune prevedere un censimento puntuale delle barriere architettoniche presenti sul territorio, definendo ambiti prioritari d'intervento, che collegano i principali edifici pubblici. Nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, l'amministrazione provvederà alla progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici non accessibili o accessibili non a norma.

Le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e sono finalizzate alla redazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), avente valore di atto di governo ai sensi della L.R. 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

3. *Il programma di abbattimento delle barriere architettoniche del Comune di Impruneta*

Il Comune di Impruneta ha predisposto il "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" quale allegato al RU (2011) che ha censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, ne ha rilevato l'adeguamento già realizzato, l'adeguabilità o la non adeguabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, così come meglio descritto nella rispettiva tavola e relazione.

Dall'osservazione dei dati che scaturiscono dal censimento emerge che la grande maggioranza degli edifici pubblici risultano accessibili e/o in parte accessibili.

Art. 7 - Piano di Protezione Civile

Il Piano di Protezione Civile, di cui alla Legge regionale 45/2020 'Sistema regionale della protezione civile e disciplina delle relative attività', costituisce parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'art. 104 comma 4 della L.R. 65/2014.

Il PPC è aggiornato in caso di eventi calamitosi e tale aggiornamento costituisce variante automatica al piano operativo.

Ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera h) della LR 65/2014, il Piano di Protezione Civile e le relative discipline sono parte della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti del POC, valida a tempo indeterminato.

In qualunque momento, in ogni spazio pubblico e in ogni attrezzatura pubblica, può essere allestito per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di struttura, servizio o altra sistemazione degli edifici e dei luoghi funzionale alle attività della Protezione Civile medesima.

Sono interessati dal Piano di Protezione Civile vigente i seguenti luoghi:

- **aree di accoglienza scoperte:**

- IMPRUNETA 02 - Località: Impruneta - Indirizzo: Via Della Robbia - Strade di accesso: S.P. 69 Imprunetana, Piazza Accursio (Il campo e' di proprietà della curia: occorre quindi verificarne l'effettiva disponibilità) - Campo da calcio + campi da tennis
- IMPRUNETA 04- Località: Impruneta - Strade di accesso: S.P. 69 Imprunetana - Campo da calcio + spogliatoi
- IMPRUNETA 05 - Località: Pozzolatico - Indirizzo: S.P. 70 (sotto Casa del Popolo) - Strade di accesso: S.P. 70 Imprunetana per Pozzolatico - Note: Possibilità atterraggio elicotteri in zona orientale ma attenzione a cavi elettrici - Campo da calcetto + area circostante – Area privata

- **aree di accoglienza coperte:**

- IMPRUNETA 01 - Località: Impruneta - Indirizzo: Via della Robbia - Strade di accesso: S.P. 69 Imprunetana - Nome Struttura: Palazzetto dello sport
- IMPRUNETA 06 -Località: Tavarnuzze - Indirizzo: Via I Maggio 47 - Strade di accesso: S.R. 2 Cassia KM. 289+600 - Nome Struttura: Scuola “Domenico Ghirlandaio”
- **aree di attesa:**
 - 01 IMPRUNETA (Codice: Im. 01) - Località: Impruneta - Indirizzo: Piazza Papa Giovanni XXIII - Utilizzo: Parcheggio
 - 02 L’UGOLINO (Codice: Im. 02) - Località: L’Ugolino - Indirizzo: Incrocio S.S. 222 Chiantigiana - Utilizzo: Parcheggio privato
 - 03 TAVARNUZZE (Codice: Im. 03) - Indirizzo: Piazza Don Chellini Utilizzo: Spazio pubblico
 - 04 TAVARNUZZE (Codice: Im. 04) Località: Impruneta - Indirizzo: Via Torricella - Utilizzo: parcheggio e giardino pubblico

Ancorché previste dalle presenti NTA, le trasformazioni nelle aree inserite nel PPC vigente e nelle aree inserite in varianti del PPC, devono risultare non in contrasto con il Piano di Protezione Civile, rispetto al quale deve essere pertanto effettuata una verifica preliminare di coerenza.

CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

I. Il POC si attua attraverso:

- atti comunali di approvazione di progetti di opere pubbliche secondo le modalità previste dalla L.R. 65/2014, dal D. Lgs 36/2023 “Codice dei contratti pubblici” e dalle ulteriori leggi vigenti in materia;
- Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all’art. 107 e segg. della L.R. 65/2014;
- Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di cui all’art. 121 della L.R. 65/2014;
- IED interventi edilizi diretti soggetti a permessi di costruire convenzionati, previsti dall’art. 28bis del DPR 380/01;
- Programma Aziendale Pluriennale Di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all’art. 74 della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione;
- interventi edilizi diretti soggetti a titoli abilitativi diversi, previsti dal DPR 380/01 e dalla LR 65/2014;
- attività edilizia libera, come definita dalle norme vigenti;
- altri strumenti quali accordi, piani integrati di intervento, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali.

Art. 9 - Definizioni urbanistiche e edilizie - Riferimenti legislativi

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di nuova edificazione e/o relativi al patrimonio edilizio esistente, nonché i relativi titoli abilitativi, sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, in particolare: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e LRT 65/2014 “Norme per il governo del territorio” ed ogni altra legge, norma e disposizione vigente.

Per alcune categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente il presente Piano definisce le sotto-articolazioni o le specificazioni di cui all’art. ... “Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente”, in relazione alle caratteristiche del patrimonio edilizio ed insediativo del territorio comunale.

Ai sensi dell’art. 216 della L.R. 65/2014, il presente Piano Operativo utilizza le definizioni contenute nel D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R, “Regolamento di attuazione dell’articolo 216 della legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio” e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10 - Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati

I. Piani di Recupero

I Piani di Recupero sono definiti dall’art. 119 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int. e costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo.

E’ richiesta la redazione di un Piano di Recupero per i progetti urbanistici rivolti a modificare e/o sostituire porzioni estese dell’esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d’ interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, quando si prevedano interventi di trasformazione rilevante di complessi di edifici, di aree pubbliche e private, di viabilità, di

isolati, di infrastrutture, che per complessità, per soggetti interessati, per estensione necessitano della procedura urbanistica prevista per i P. di R. (adozione, pubblicazione, osservazioni, approvazione in Consiglio Comunale).

Gli elaborati dei P. di R. e le procedure di convenzionamento e di approvazione sono definiti dagli artt. 109 e 119 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 140 comma 2 lett. a) della L.R. 65/2014, per gruppi di edifici che formino oggetto di Piani di Recupero sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968.

2. *Progetto Unitario Convenzionato*

Il Progetto Unitario Convenzionato PUC, definito dall'art. 121 della L.R. 65/2014, si applica, dove previsto dalle presenti Norme, nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria per le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Gli elaborati dei P.U.C. e le procedure di convenzionamento e di approvazione sono definiti dall'art. 121 della L.R. 65/2014.

3. *Interventi soggetti a Piano di Recupero (P. di R.) od a Progetto Unitario Convenzionato (PUC)*

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU sono soggetti a Piano di Recupero od a Progetto Unitario Convenzionato, in relazione all'entità degli interventi e secondo le specifiche norme di ambito.

Le presenti N.T.A. disciplinano inoltre, con norme specifiche, gli eventuali ulteriori interventi soggetti a PUC od a Piano di Recupero.

Art. 11 - Interventi Edilizi Diretti (IED)

1. Si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto tutte le previsioni del POC non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto Unitario Convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun IED sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2. Si definisce IED Convenzionato quando il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni.

L'IED è Convenzionato nel caso in cui l'intervento:

- ✓ comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
- ✓ comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
- ✓ rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.

3. Ove sia ammessa l'attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato, è ammessa in alternativa la possibilità di realizzare gli interventi mediante Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014.

4. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'IED è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto

unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato ove l'intervento privato debba garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia previsto dalle presenti Norme o dalle vigenti leggi.

5. Nelle aree in cui le previsioni del POC si attuano mediante Piano Attuativo, l'IED si applica successivamente a questi.

6. Il Comune attua gli interventi di propria competenza secondo le prescrizioni della normativa vigente riguardante i Lavori Pubblici.

Art. 12 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani urbanistici Attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio disciplinati al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della LR 65/2014. Essi sono approvati dal Comune in attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio che per complessità e rilevanza comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica di quelle esistenti.

2. Ciascun PA può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli artt.115 – 120 della LR 65/2014:

- ✓ Piani di lottizzazione (PL)
- ✓ Piani particolareggiati (PP)
- ✓ Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- ✓ Piani per gli insediamenti produttivi (PIP)
- ✓ Piani di recupero del patrimonio edilizio (PDR)
- ✓ Programmi complessi o altri strumenti stabiliti da legislazione nazionale o regionale

3. Il contenuto dei PA è definito all'art.109 della LR 65/2014, oltre che dal Regolamento Edilizio Comunale.

4. Il Piano attuativo dovrà comunque essere corredato da specifici studi di inserimento nel contesto di riferimento e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste e della progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza.

5. La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata, qualora essi contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate e il Comune (Piano attuativo Convenzionato).

6. Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 13 - Schede normative e di indirizzo progettuale

1. Tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo (PA) e a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) sono disciplinati dalle presenti NTA e da singole Schede Norma, contenenti le direttive da rispettare nella definizione del PA o del PUC, nonché gli elementi da considerarsi prescrittivi o indicativi per la loro attuazione e le misure per la mitigazione o compensazione degli eventuali impatti.

2. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. delle aree da assoggettare a PA o PUC e contenuta negli elaborati del presente POC potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al POC.

CAPO III - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - INDIRIZZI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI

Art. 14 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Disposizioni generali

1. Il presente POC contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed in particolare dalla L.R. 10/2010 e dalla L.R. 65/2014.

I contenuti delle attività di valutazione, ed in particolare il Rapporto Ambientale, sono parte integrante del presente POC.

Il presente Capo detta le disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio definendo le condizioni alle trasformazioni da rispettare nella redazione dei piani attuativi, dei permessi di costruire convenzionati.

2. La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione individuati dal Piano Operativo è contenuta nell'elaborato "Rapporto Ambientale".

3. Nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 del Rapporto Ambientale. "Schede di Valutazione delle Aree di trasformazione", riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo, sono indicate le specifiche prescrizioni e gli indirizzi per la sostenibilità da eseguirsi in sede di redazione del piano attuativo o del progetto.

Art. 15 - Strategia ambientale, azioni e regole per la salvaguardia dell'ambiente

1. La Strategia ambientale

1. La Strategia ambientale ha la specifica finalità di garantire la sostenibilità ambientale del POC e di qualificare la progettazione e la realizzazione degli interventi in ordine alla qualità ambientale; pertanto, essa permea ogni disposizione contenuta nel POC e si applica all'intero territorio comunale.

Il presente POC recepisce le prescrizioni contenute all'art. 55 e all'art. 56 della Disciplina del PS e le declina al fine di garantire usi compatibili e sostenibili delle componenti ambientali.

Le strategie ambientali di cui al successivo comma 2 trovano attuazione mediante la messa in atto delle azioni di cui al comma 3 e delle Regole per la salvaguardia dell'ambiente riportate al comma 4.

2. Le Strategie ambientali perseguite dal POC sono:

- a. miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali;
- b. integrità fisica del territorio;
- c. efficienza ambientale, contenimento dei consumi idrici ed energetici, contenimento del consumo di suolo, riuso delle acque meteoriche, uso integrato di fonti rinnovabili e contenimento energetico
- d. riduzione dei fattori inquinanti e dei rischi, resilienza ai cambiamenti climatici,
- e. integrità e incremento delle prestazioni delle risorse naturalistiche, a tutela della biodiversità e per l'efficienza delle reti ecologiche.

3. Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio definite dal presente POC, in attuazione degli obiettivi statutari e le strategie del Piano Strutturale garantiscono la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse

ambientali perseguita mediante i seguenti comportamenti e le seguenti azioni:

a) il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti, delle modalità di approvvigionamento idrico, delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e di uso corretto della risorsa, di cui al successivo comma 4.

b) in particolare, negli interventi di nuova edificazione dovranno essere obbligatoriamente adottate idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi, il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque depurate nonché il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale; nel caso di interventi di ristrutturazione tali interventi dovranno essere previsti in rapporto alle caratteristiche della ristrutturazione stessa;

c) le politiche della Pubblica Amministrazione dovranno essere orientate prioritariamente verso:

- la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;
- il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione di più impianti diffusi sul territorio e favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per gli insediamenti di dimensioni minori;

d) la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica e la condivisione dei siti con la finalità di ridurre l'emissione di ciascun impianto;

e) il puntuale rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, il miglioramento dei requisiti acustici passivi degli edifici e l'adozione di Piani di Risanamento Acustico con particolare priorità per gli edifici destinati all'istruzione scolastica ed al ricovero di malati o diversamente abili;

f) la predisposizione di linee guida e di norme regolamentari ed urbanistiche tese ad incentivare il ricorso a forme di edilizia biocompatibile, sia per interventi di edilizia residenziale che industriale, comunque sostenendo il ricorso a fonti di energia rinnovabile, favorendone la diffusione sul territorio nel rispetto della normativa di settore vigente;

g) l'utilizzazione, nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche i resedi di pertinenza dei fabbricati, di corpi illuminanti atti a ridurre l'inquinamento luminoso di cui al successivo comma 4.

2. Regole per la salvaguardia dell'ambiente

Aria

La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Di seguito si riportano a titolo di esempio alcune azioni dirette o indirette utili per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria:

- realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
- realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;

- rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione.

Clima acustico

Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione mediante sostituzione o demolizione con ricostruzione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

L'entrata in vigore di nuovi strumenti di pianificazione comporta la necessità di verifica e di aggiornare il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Acqua

Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, sulla base del tipo di intervento edilizio e sulle ricadute sul sistema idrico e fognario, il soggetto attuatore avente titolo ad operare la trasformazione:

- a. valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b. dà atto, in caso di nuove costruzioni, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
- c. qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
- d. qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche;
- e. prevede l'adozione di misure e di tecniche per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e depurate e per il contenimento dei consumi di risorsa idrica.

Suolo e sottosuolo

In linea con il Piano Strutturale, il Piano Operativo persegue il massimo contenimento del consumo di suolo.

Il Piano Operativo garantisce che le trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo siano realizzate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale il Piano Operativo deve:

- ispirare la progettazione urbana al concetto di infrastruttura verde: per infrastruttura verde si intende una rete di spazi verdi di alta qualità e con altre caratteristiche ambientali attraverso cui è possibile mantenere o creare elementi paesaggistici, garantendo adeguati servizi di ecosistema; nell'ambiente urbano, questo significa fornire spazi non impermeabilizzati che colleghino componenti di habitat (svariata vegetazione, stagni e suolo aperto e pulito), oltre a creare reti di habitat e nicchie ecologiche;
- dare priorità, per quanto possibile, allo svolgimento di procedimenti volti alla caratterizzazione e alla bonifica delle aree soggette a bonifica sul territorio comunale
- in caso di recupero di patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione di aree dismesse i siti dovranno essere, ove ritenuto necessario, soggetti a preliminari verifiche ambientali, volti ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terre.

Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

Gli interventi da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo o mediante Progetto Unitario Convenzionato dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria del 25% e dovranno comunque adottare sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea tarati in base alla superficie permeabile sottratta all'esistente (tipo, ad esempio, quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 dprg 39/R/2018) al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.

Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Tutela dall'inquinamento elettromagnetico e da Radon

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche.

Al fine di tutela della radioattività ambientale dovuta alla possibile presenza di Radon (Dlgs n. 230/1995) si deve provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato.

Gestione dei rifiuti

Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente comma, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con

particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

Nella scelta delle aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, ed il contenimento della distanza tra isola ecologica e utenti.

Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
- prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti.

Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Tutela dall'inquinamento luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico" di cui alla normativa di settore.

Risparmio energetico e produzione energetica da fonti rinnovabili

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, in coerenza con le normative nazionali e regionali vigenti, dovranno essere rispettati i requisiti sulle prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Nel rispetto delle leggi e normative vigenti, la progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione, la progettazione di nuovi edifici, di attrezzature e servizi, di spazi attrezzati nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di iniziativa pubblica o privata, in relazione alla scala degli interventi devono rispettare gli indirizzi generali in materia di sostenibilità e salute nell'ambiente abitato definiti dalla Regione Toscana negli "Obiettivi prestazionali per la salute e sostenibilità dell'ambiente costruito", approvati con Decreto Dirigenziale n. 27524 del 22/12/2023 del 'Settore prevenzione e sicurezza negli ambienti di vita e di lavoro/Direzione sanità, welfare e coesione sociale', finalizzati a "disciplinare le trasformazioni del territorio secondo criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, comfort abitativo e salute dei cittadini, incentivando il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili e la salubrità degli ambienti interni".

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, oltre all'adozione di accorgimenti costruttivi per la riduzione dei consumi ed il risparmio energetico che corrispondano ai valori minimi previsti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.

Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le normative di settore vigenti

relativamente alle prescrizioni minime di efficienza energetica e di fonti rinnovabili.

Il raggiungimento dei livelli minimi previsti dalla normativa di settore è condizione indispensabile per il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve comunque tener conto dei seguenti elementi:

- a. standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
- b. garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- c. garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- d. garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- e. garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- f. riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e 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'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- g. adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- h. utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- i. uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- j. realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- k. promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
- l. adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti;
- m. garantire, ove possibile, il "diritto di accesso al sole" al fine di garantire l'illuminazione naturale e l'assenza di ombreggiamenti che riducano la produttività degli impianti solari;
- n. seguire i dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Si prescrive inoltre che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come "NZEB - nearly zero energy buildings", ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Edilizia sostenibile ed efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici

Nel rispetto delle leggi e normative vigenti, la progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, nonché la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve recepire i criteri e gli indirizzi contenuti nelle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" ed i "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)".

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, comprese le ristrutturazioni urbanistiche, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di

calore, di elettricità e per il raffrescamento, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 28/2011, del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26/06/2015 e succ. mod. ed int, secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso D.Lgs.

Art. 16 - Monitoraggio e aggiornamento

Le attività di monitoraggio permettono di verificare l'efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente POC.

Sulla base del monitoraggio effettuato dall'Osservatorio paritetico della pianificazione della Regione Toscana viene verificato il perseguimento delle finalità sugli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana prodotti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi previsti dal POC.

Le azioni di monitoraggio sono finalizzate ad individuare tempestivamente impatti negativi imprevisi da adottare da parte dell'Amministrazione Comunale e le opportune misure correttive.

In riferimento a quanto stabilito dall'art. 95 della L.R. 65/2014, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, a partire dal presente primo Piano Operativo approvato in attuazione del Piano Strutturale, il Comune redige una relazione che dà conto degli effetti territoriali, ambientali, sociali, e economici e della salute umana della progressiva messa in opera del Piano Strutturale e dell'attuazione dei Piani Operativi.

Per le attività di monitoraggio si devono utilizzare le risorse e i relativi indicatori definiti nel Rapporto Ambientale della VAS del presente POC.

Fa parte dell'attività di monitoraggio la verifica in relazione al dimensionamento del POC e del PS e della capacità di carico sostenibile dal territorio nella progressiva attuazione del presente POC, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici e delle infrastrutture per la tutela delle risorse, fra cui in primo luogo le capacità di approvvigionamento idrico e di depurazione.

Il monitoraggio del Piano Operativo è attività obbligatoria per la verifica della sostenibilità degli interventi promossa dal presente Piano.

Oltre che agli strumenti della pianificazione territoriale e sue varianti, sono soggetti a monitoraggio, sulla base delle normative statali e regionali:

- piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- gli interventi di soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

TITOLO II - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

CAPO I - DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 17 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono descritti nella L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

In relazione alle specificità del territorio comunale di Impruneta, i suddetti interventi sono soggetti a prescrizioni ulteriori, in aggiunta alle definizioni di legge, specificati come segue.

Per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi si deve sempre fare riferimento al D.P.G.R. 39/R del 2018, “Regolamento regionale sull’unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici per il governo del territorio” e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le caratteristiche dei fabbricati, devono inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento, devono rispettare la morfologia del tessuto in cui sono inseriti e le tipologie architettoniche dell’edilizia storica e tradizionale; gli interventi che comportino ampliamenti o modifiche della sagoma degli edifici esistenti devono configurarsi come addizione tipologica nel rispetto delle regole di accrescimento del fabbricato.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno comportare una configurazione complessiva organica ed unitaria degli immobili, da conseguire mediante l'utilizzo di forme, tipologie e materiali tradizionali. Nel caso vengano proposte soluzioni di architettura contemporanea il progettista dovrà dimostrare, tramite apposito studio, la loro compatibilità nei confronti delle forme, tipologie e materiali tradizionali proprie del contesto di riferimento.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come recupero fisico di fabbricati legittimi esistenti con caratteristiche di edifici non temporanei e non realizzati con materiali leggeri e temporanei, che costituiscono volume e superficie edificati ai sensi del regolamento 39/R citato.

Tutti gli interventi devono essere specificamente ammessi dalle presenti Norme per l’edificio o per l’ambito e devono rispettare le presenti N.T.A., in particolare l’art. 17 “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati”.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, disciplinati dagli articoli citati della LR 65/2014, sono sintetizzati ed ulteriormente nominati e specificati come segue.

<u>MO</u>	<u>Manutenzione ordinaria</u>	art.136 c.1 lett.a)
<u>MS</u>	<u>Manutenzione straordinaria</u>	art. 135 c.2 lett. b) - art.136 c.2 lett. a)
Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici.		
In relazione alla loro entità e collocazione gli interventi sono soggetti a titoli edilizi diversi.		
<u>RES</u>	<u>Restauro e risanamento conservativo</u>	art. 135 c.2 lett. c) - art. 136 c. 2 lett. a-bis)

Interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso.

In relazione alla loro entità gli interventi sono soggetti a titoli edilizi diversi, in particolare se riguardano le

parti strutturali dell'edificio e/o se comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

RE-C Ristrutturazione edilizia conservativa art. 135bis c.2

Interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione dell'edificio ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

La Ristrutturazione edilizia conservativa si distingue nelle seguenti sotto-categorie:

RE-C1 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1

In questa sotto-categoria di intervento non è ammesso lo svuotamento dell'involucro edilizio.

RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2

In questa sotto-categoria gli interventi possono comportare la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, purché siano rispettate le prescrizioni di tutela del patrimonio edilizio storico di cui all'art. 18 delle presenti NTA.

PERT Interventi pertinenziali art. 135 c.2 lett. e)

Gli interventi pertinenziali comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali sono ulteriormente qualificati come segue:

- la realizzazione di volumetrie aggiuntive è subordinata alla presenza dell'edificio principale, sia in territorio urbanizzato che agricolo;
- le volumetrie aggiuntive devono costituire pertinenze del predetto edificio principale e devono essere sprovviste di autonomia fisico-funzionale.

Gli interventi pertinenziali devono sempre prevedere la riqualificazione delle intere aree di pertinenza dei fabbricati mediante il recupero di eventuali manufatti e superfetazioni legittimi, nonché la contestuale eliminazione di quelli precari od incongrui.

ADD Addizioni volumetriche art. 134 c.1 lett. g)

Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente (volume aggiuntivo VE definito in % rispetto alla volumetria complessiva dell'edificio medesimo per singoli ambiti, interventi e/o edifici).

Le addizioni volumetriche devono rispettare le regole tipologiche di accrescimento dell'edificio per dare luogo ad una configurazione complessiva organica ed unitaria, devono corrispondere a forme, tipologie e materiali tradizionali e devono sempre prevedere la riqualificazione delle intere aree di pertinenza dei fabbricati mediante il recupero di eventuali manufatti e superfetazioni legittimi, nonché la contestuale eliminazione di quelli precari od incongrui.

L'entità delle addizioni volumetriche nei diversi ambiti è stabilita dalle presenti NTA.

Comprende gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti e gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti.

La ricostruzione può essere fedele o comportante modifiche e/o innovazioni, in relazione alle diverse casistiche normate dall'art. 135 bis, comma 3, lettere a-b-c-d.

Per gli edifici non soggetti alle tutele descritte nell'articolo citato, tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalle presenti NTA per specifici ambiti od edifici, gli incrementi di volumetria complessiva nella misura indicata dagli specifici articoli delle presenti NTA, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico.

Si riportano in sintesi le caratteristiche dei diversi tipi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 135 bis, comma 3, lettere a-b-c-d, che sono utilizzate nelle presenti NTA.

Si rimanda alla LR 65/2014 per la descrizione completa, in particolare per quanto riguarda gli edifici situati in aree tutelate ed in zone A.

RE-Ra): interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice [...] su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 [...] intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

RE-Rb): interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice [...] nonché, [...] su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 [...] anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi [...] o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'articolo 123 [della LR 65/2014];

RE-Rc): interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), e dell'articolo 142 del Codice, nonché, [...] su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate [...] nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;

RE-Rd) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice, [...] o, [...] su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate [...] gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche

planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva.

RIPR Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti art. 134 c.1 lett. i)

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, diversi da quelli costituenti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Eventuali incrementi di volumetria complessiva connessi a questi interventi sono definiti nei diversi ambiti dalle presenti NTA.

SOST Sostituzione edilizia art. 134 c.1 lett. l)

Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente, purché il sedime dei fabbricati risultanti dall'intervento coincida per almeno il 50% con il sedime degli edifici preesistenti.

Sono ammesse le seguenti deroghe:

- ricostruzione dei fabbricati ad un massimo di ml 50 dall'esistente nel caso in cui il progettista possa dimostrare, mediante appositi studi specialistici, che l'intervento proposto risulta migliorativo dal punto di vista della riduzione del rischio idraulico e geologico.

Eventuali incrementi di volumetria complessiva connessi a questi interventi sono definiti nei diversi ambiti dalle presenti NTA.

RU Ristrutturazione urbanistica art. 134 c.1 lett. f)

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

BA Eliminazione di barriere architettoniche art. 135 c.2 lett. a) - art. 136 c.1 lett. b)

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, nel rispetto della normativa vigente.

Possono comportare la realizzazione di ascensori esterni e di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Gli interventi di eliminazione di BA che alterino la sagoma dell'edificio in edifici di valore storico e in zone A e assimilate, devono adottare soluzioni architettoniche coerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio e del suo intorno.

Demolizioni senza ricostruzioni

Le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per edifici e manufatti edificati dopo il 1956 e privi di qualsiasi valore storico-testimoniale.

Altri interventi sul P.E.E. da parte di imprenditori agricoli

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo da parte degli imprenditori agricoli, diversi dai precedenti (addizioni volumetriche, trasferimenti di volumetrie, frazionamenti), sono regolati dalla L.R. 65/2014, dal regolamento attuativo per il territorio rurale e dalla disciplina per il territorio rurale di cui alle presenti

N.T.A. Parte Quarta / Titolo III - Disciplina degli interventi nel territorio rurale, artt. 59-60.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia devono essere accompagnati da analisi approfondite sugli edifici e sui contesti di riferimento che ne dimostrino la totale assenza di valori e la necessità di recupero del degrado.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresi quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (BA), devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici e del contesto urbano o rurale di riferimento.

Gli interventi pertinenziali, gli ampliamenti e le addizioni ad edifici esistenti, se consentiti, devono configurarsi come addizione tipologica e rispettando le regole di accrescimento del fabbricato.

Art. 18 - Tutela del patrimonio edilizio storico

1. Classificazione del patrimonio edilizio storico

Il patrimonio edilizio storico deve essere tutelato, conservato, riqualificato e valorizzato come documento della cultura, con il riconoscimento dei valori architettonici, paesaggistici, storici, artistici e testimoniali e tipomorfologici (compresi la giacitura, le relazioni con altri edifici, la viabilità, le pertinenze, le caratteristiche edilizie, i materiali e le tecniche utilizzate, i particolari costruttivi e decorativi).

Tutti gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le caratteristiche del fabbricato storico ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento, rispettando la morfologia del tessuto in cui sono inseriti e le tipologie architettoniche dell'edilizia storica e tradizionale.

Il POC riconosce i seguenti edifici e complessi, edificati fino al 1956, di valore artistico, storico, architettonico, tipologico e/o testimoniale:

- **Classe I** - Complessi ed edifici soggetti a vincolo monumentale (tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004);
- **Classe II** - Altri complessi ed edifici realizzati fino al 1956, di rilevante valore storico e architettonico
- **Classe III** - Complessi ed edifici realizzati fino al 1956 di valore storico, architettonico, tipologico e/o testimoniale
- **Classe IV** - Complessi ed edifici realizzati fino al 1956 di valore tipologico e/o testimoniale

Tali complessi ed edifici costituiscono patrimonio edilizio storico soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione in qualsiasi parte del territorio comunale siano situati ed in tutti gli ambiti, sia del territorio urbanizzato sia del territorio rurale.

Per l'attribuzione della datazione, i complessi, gli edifici e loro parti non datati specificamente dal POC e non ricadenti nei tessuti storici TS, che per le loro caratteristiche non possono essere datati con certezza dopo il 1956, deve essere sempre documentata la datazione attraverso cartografie e/o fotografie storiche (disponibili anche on-line sugli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana) preliminarmente allo svolgimento di interventi edilizi ed urbanistici di qualsiasi categoria; questa norma vige anche per eventuali edifici non cartografati.

Come riferimento per la verifica della storicità e del valore degli edifici, costituisce quadro conoscitivo la schedatura del patrimonio edilizio esistente redatta per i previgenti strumenti urbanistici comunali.

In caso di datazione dubbia, di assenza di documentazione o di sovrapposizione di dati, dovrà essere rispettata la

norma più restrittiva.

2. *Norme generali per il patrimonio edilizio storico*

Tutti gli interventi su complessi ed edifici di valore di cui sopra, o su loro parti, devono essere realizzati nel rispetto degli elementi architettonici, artistici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, anche ai sensi dell'art. 138 della LR 65/2014, e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la rimozione, la distruzione o il rifacimento in forme diverse dall'originale dei seguenti elementi: solai, scale interne ed esterne, coperture;
- non è ammessa la demolizione di soffitti e solai voltati;
- è ammesso il solo restauro e eventuali ripristino di solai o elementi di solai in legno di particolare valore per la presenza di decorazioni o pitture, mensoloni, cassettonati, modanature di travi e travicelli ecc.; i solai in legno privi di particolare valore possono essere sostituiti con solai con caratteristiche analoghe ai preesistenti senza modifiche di quota se non per quanto strettamente necessario per esigenze strutturali o di isolamento termo-acustico;
- non è ammessa la realizzazione di nuove aperture sulle facciate principali degli edifici storici e sui fronti prospicienti spazi e viabilità pubblici;
- non è ammessa la realizzazione di nuove aperture sulle facciate secondarie degli edifici storici e sui fronti prospicienti spazi e viabilità privati, che possano alterare l'unitarietà e la coerenza della configurazione della facciata stessa;
- non è ammessa l'apertura di varchi interni di luce netta $> \text{cm } 110$ e $h > \text{cm } 220$ su muri portanti e storici di spessore superiore a cm. 40;
- gli interventi sulle facciate devono essere coerenti con l'immagine storica e/o storicizzata dell'edificio nelle finiture, nei colori e nei materiali utilizzati;
- gli infissi devono essere di tipologia, forme e materiali analoghi agli infissi tradizionali; è ammessa l'installazione di infissi in pvc o altri materiali, purché di forma, finitura e colore analoghi agli infissi tradizionali in legno;
- non è ammessa l'installazione di serrande e avvolgibili;
- devono essere conservati e tutelati tutti gli apparati decorativi presenti (bozzati e bugnati, cornici marcapiano, cornici sotto-gronda, cornici di porte e finestre, travi e piedritti in pietra, elementi in pietra, in cotto, in marmo, in intonaco ecc.);
- gli aggetti di gronda devono essere conservati e/o ripristinati nelle forme originali; non è ammesso l'utilizzo di solette in cemento armato;
- non è consentito l'incremento del numero di piani;
- canali di gronda e pluviali devono essere realizzati in rame od in lamiera verniciata color rame;
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate, quali canne fumarie, macchine per il condizionamento, antenne di qualsiasi tipo; le canne fumarie necessarie per il rispetto delle normative vigenti devono essere installate sulle facciate secondarie e rivestite con cassette in muratura o cartongesso intonacato; antenne e parabole devono essere installate in copertura;

- abbaini e comignoli devono essere realizzati secondo le tipologie tradizionali;
- le coloriture delle facciate devono rispettare le tonalità tipiche del luogo ed essere concordate con l'A.C.;
- le eventuali nuove distribuzioni interne non possono comprendere l'eliminazione di muri portanti e devono essere coerenti con le tipologie storiche e tradizionali;
- non è ammessa la distruzione di decorazioni interne e affreschi esterni e interni;
- è ammesso l'inserimento di elementi interni leggeri quali scale metalliche, soppalchi leggeri, non collaboranti con le strutture dell'edificio, nei limiti previsti dal Regolamento Edilizio; lucernari, purché non alterino la struttura storica del fabbricato;
- sono ammessi modesti incrementi negli spessori dei solai e nell'altezza massima del fabbricato, esclusivamente per rispondere ad esigenze tecniche o strutturali, fra cui l'isolamento termico e l'adeguamento delle strutture alle normative antisismiche;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici e delle presenti prescrizioni.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni suddette, purché adeguatamente motivate e documentate, soggette al parere di apposita commissione comunale, nei seguenti casi:

- ripristino di situazioni storiche originarie successivamente alterate, purché adeguatamente documentate con rilievi e/o saggi stratigrafici;
- ripristino di aperture precedentemente tamponate;
- apertura di nuove finestre sulle facciate principali e secondarie, analoghe alle aperture esistenti, purché finalizzate a conseguire l'unitarietà della configurazione della facciata stessa e purché non alterino e/o distruggano gli apparati decorativi eventualmente presenti;
- modesti adeguamenti di aperture esistenti purché coerenti per tipologie, materiali, dimensioni, finiture e allineamenti alle aperture originarie esistenti;
- modesti adeguamenti di aperture esistenti purché coerenti con le dimensioni e gli allineamenti delle aperture esistenti;
- realizzazione di nuove aperture al piano terra per l'inserimento di attività connesse alla residenza (commercio di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici) purché realizzate in forme e dimensioni coerenti con la tipologia del fabbricato e che non comportino la distruzione o la alterazione delle strutture e degli apparati decorativi di valore storico-artistico e/o testimoniale;
- apertura di piccole finestre sulle facciate secondarie, finalizzate all'aerazione di bagni, purché realizzate in forme e dimensioni coerenti con la tipologia del fabbricato;
- rimozione di scale interne non storiche ed incongrue con le caratteristiche del fabbricato e sostituzione con scale di tipologia, collocazione e materiali tradizionali;
- ripristini di elementi o configurazioni storiche preesistenti, purché adeguatamente documentate;
- realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli edifici in Classe III e IV per le esigenze dei disabili, qualora non realizzabili altrimenti e purché non

comportino la distruzione di elementi di valore storico e artistico;

- scale esterne di servizio, di modeste dimensioni e con struttura leggera, ad esempio per collegamento fra i piani superiori e le pertinenze scoperte situate ai piani inferiori;
- per edifici in Classe III e IV: interventi pertinenziali che comportano la realizzazione in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, purché l'ampliamento che ne consegue si configuri come addizione tipologica coerente con lo sviluppo storico del fabbricato e non produca alterazioni dei caratteri formali che costituiscono il valore storico-artistico e/o tipologico e/o testimoniale dell'edificio; a titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano come ricadenti in questa casistica le logge, le altane, i giardini d'inverno;
- altri interventi similari di modesta entità.

3. *Interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico*

Fatte salve le prescrizioni più restrittive previste per singoli ambiti od edifici, sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, in qualunque ambito gli edifici siano collocati, sono ammessi gli interventi di seguito descritti, in relazione alle caratteristiche storiche degli edifici stessi.

Classe I - Classe II

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Classe III

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RE-C1 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Classe IV

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RE-C1 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1

RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Art. 19 - Modalità di intervento su edifici ed aree già assoggettati a Piano di Recupero

I Piani di Recupero vigenti sono validi fino alla scadenza e sono prevalenti rispetto alle norme del presente POC. Allo scadere dei Piani di Recupero le aree e gli edifici ricadono nelle Norme del presente POC prescritte per l'ambito di appartenenza e per la datazione.

Le schedature, le analisi, le prescrizioni eventualmente contenute nei P. di R. scaduti rimangono valide come quadro conoscitivo, fino ad eventuale aggiornamento.

Le categorie di intervento ammissibili sugli edifici compresi in Piani di Recupero, la cui vigenza è scaduta, sono quelle prescritte dalle presenti norme in relazione alla datazione degli edifici ed all'ambito di appartenenza, e devono in ogni caso essere coerenti con gli eventuali interventi di maggior tutela e/o ulteriore conservazione previsti dai Piani di Recupero, ancorché scaduti.

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO. QUALITÀ INSEDIATIVA E DOTAZIONI

Art. 20 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente POC definisce la disciplina delle funzioni attraverso:

- le definizioni degli ambiti;
- le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso nei diversi ambiti;
- la specifica regolamentazione per ambiti omogenei e per edifici, nella quale sono individuate le funzioni

ammesse;

- le specifiche per le dotazioni di parcheggi in conformità alla normativa di settore;
- le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto.

2. Le definizioni delle destinazioni d'uso e del cambio d'uso sono disciplinate dalla legislazione di settore e dalla L.R. 65/2014, art. 99.

Ai fini del presente POC si individuano le seguenti destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale al dettaglio
- d) turistico - ricettiva
- e) direzionale e di servizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, fatte salve specifiche condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti NTA per ambiti e zone del territorio comunale.

4. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, salvo diverse disposizioni di norme e leggi regionali e/o nazionali vigenti.

5. I locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.

6. Negli ambiti del Territorio Urbanizzato individuati dal Piano Operativo ed assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/1968, nonché negli edifici non agricoli collocati nei nuclei rurali di cui all'art. 52 delle presenti NTA, le seguenti categorie funzionali sono assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali.

7. Negli ambiti individuati dal Piano Operativo ed assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968, compresi i tessuti TPS in TU ed in TR, nonché negli edifici non agricoli collocati nei nuclei rurali di cui all'art. 52 delle presenti NTA, le seguenti categorie funzionali sono assimilabili:

- industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

Art. 21 - Qualità insediativa

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 “Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti” e succ. mod. ed int., gli standard urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, a parcheggi, servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico sono individuate negli elaborati grafici del POC, e le quantità minime sono verificate a livello dell'intero territorio comunale, in relazione agli abitanti attuali e agli abitanti di previsione.

Ai sensi dell'art. 62.5 lett. n) della LR 65/2014, la “edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica” è opera di urbanizzazione secondaria, in coerenza con la Legge n. 244/2007, che all'art. 1.258 recita: “[...] in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale [ERS], in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.”

Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi, l'A.C. può richiedere, in sede di rilascio dei titoli urbanistici ed edilizi relativi alle previsioni del POC, la contestuale realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione finalizzate alla mitigazione e /o alla compensazione degli impatti delle trasformazioni, in aggiunta rispetto agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, secondo principi di perequazione e compensazione ed in coerenza con il Rapporto Ambientale.

Art. 22 - Dotazioni di parcheggio

1. Dotazioni di parcheggio pubblico

Ai sensi dell'Art. 39 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R “Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi”, si definiscono “dotazioni di parcheggio pubblico” i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti convenzionati in essi previsti.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio pubblico è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Il presente POC può definire, in specifici ambiti od in aree di trasformazione, quantità superiori agli standard minimi, al fine di garantire una maggiore qualità degli insediamenti.

2. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

Ai sensi dell'Art. 37 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta

stanziale” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale è definita dall'articolo 41- sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), che recita:

“1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.”

Come parametro di riferimento ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU), il presente POC utilizza il volume virtuale dell'unità immobiliare calcolato ai sensi dell'Art. 24 del DPGR 39R/2018.

L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare per il calcolo del volume virtuale (VV) ed è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per destinazioni d'uso ad esse assimilabili;

b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilabili (residenziale, turistico – ricettiva, direzionale e di servizio.

Il presente POC può definire, in specifici ambiti od in aree di trasformazione, quantità di parcheggio per la sosta stanziale superiori agli standard minimi, al fine di garantire una maggiore qualità degli insediamenti.

3. *Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione*

Ai sensi dell'Art. 38 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilabili.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è definita ai sensi della legge regionale Legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 “Codice del Commercio” e relativo regolamento di attuazione, DPGR 9 aprile 2020, n. 23/R e succ.mm.ii.

4. *Qualità delle aree di parcheggio*

Le aree esterne a parcheggio pubblico e di relazione, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale.

Qualora al di sotto di tali aree siano presenti parcheggi interrati, in relazione allo spessore del solaio, possono essere utilizzate alberature di medio o basso fusto, arbusti, siepi ornamentali oppure fioriere.

Nelle aree urbane le specie arboree devono essere preferibilmente selezionate facendo riferimento alle “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono” emesse dalla Giunta Regionale Toscana nel 2021 in allegato al Piano Regionale della

Qualità dell'Aria (PRQA) del 2018 e succ.mm.ii.

Fatte salve specifiche esigenze storico-culturali, paesaggistiche e/o ambientali, le aree di parcheggio devono avere una superficie permeabile minima pari ad almeno il 25% della superficie totale; dove possibile o dove esplicitamente prescritto dalle presenti NTA, devono essere interamente realizzate con materiali drenanti e/o permeabili di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Negli ambiti dove non è espressamente vietato dalle presenti NTA o da disposizioni sovraordinate per motivazioni di tipo paesaggistico, storico-culturale e/o ambientale, nelle aree di parcheggio è consentita l'installazione di pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita da moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, da inserire correttamente nei contesti di riferimento.

La installazione dei moduli fotovoltaici non deve escludere l'equipaggiamento vegetale né l'indice di permeabilità di cui ai precedenti commi.

Nelle aree a parcheggio pubblico, stanziale e di relazione devono essere previsti, fatte salve disposizioni più restrittive eventualmente previste dalle leggi nazionali e regionali e/o da regolamenti comunali vigenti :

- adeguati percorsi pedonali accessibili di collegamento, interni ed esterni alle aree di parcheggio;
- parcheggi per disabili, per donne in stato di gravidanza, per genitori con un bambino di età non superiore ai due anni e per altre categorie specifiche di utenti;
- spazi per la sosta di veicoli a due ruote (minimo uno ogni 4 posti auto);
- spazi per biciclette (minimo uno ogni 4 posti auto);
- spazi per l'installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli e predisposizione all'allaccio per la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali, in conformità alla legislazione nazionale vigente sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi.

Art. 23 - Distanze minime dei fabbricati dai confini

Fatte salve eventuali disposizioni diverse per specifici ambiti del presente Piano Operativo, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini della zona urbanistica di riferimento, come delimitata dalla cartografia del POC.

Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, laddove consentite ai sensi dell'art. 140 della L.R. 65/2014 e succ.mm.ii.

Art. 24 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per gli elementi di corredo delle costruzioni

In tutto il territorio, rurale ed urbanizzato, i manufatti privi di rilevanza edilizia e gli elementi di corredo delle costruzioni, realizzabili nelle pertinenze degli edifici o in aderenza ad essi, soggetti o no a titolo abilitativo, devono essere realizzati in modo da non costituire elemento di degrado e da integrarsi con le caratteristiche degli edifici e del paesaggio circostante, sia esso in prevalenza naturale o costruito.

Nel caso di edifici plurifamiliari, i manufatti e gli elementi di cui al presente articolo devono risultare coerenti per l'intero fabbricato.

Le definizioni dei manufatti privi di rilevanza edilizia sono contenute nell'art. 137 della L.R. 65/2014.

Le definizioni degli elementi di corredo delle costruzioni nonché la relativa incidenza sui parametri edilizi ed urbanistici, sono contenute nel Regolamento Regionale D.P.G.R. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Qualora incidenti sui parametri edilizi ed urbanistici, i manufatti e gli elementi di cui al presente articolo sono soggetti ai parametri dell'ambito in cui i fabbricati principali sono inseriti.

E' sempre vietato l'uso di materiali precari e/o di risulta.

Fatte salve norme più restrittive previste per ambiti specifici del territorio rurale e del territorio urbanizzato e per gli edifici e i tessuti storici, i manufatti privi di rilevanza edilizia e gli elementi di corredo delle costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- per i manufatti sono prescritte colorazioni adeguate al contesto rurale o urbanizzato in cui sono inserite (verde, marrone, sabbia ecc.); per gli elementi di corredo delle costruzioni sono prescritte colorazioni adeguate o conformi agli edifici preesistenti;
- pergolati nelle pertinenze delle residenze: devono essere realizzati con struttura leggera in legno o metallica, copertura con piante rampicanti o altri materiali ombreggianti (teli, canniccio ecc.) non suscettibili di offrire riparo alle precipitazioni atmosferiche;
- gazebo nelle pertinenze delle residenze: struttura e copertura leggere in legno o metalliche, aperti su tutti i lati, semplicemente ancorati a terra e privi di opere di fondazione;
- tettoie: devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale o ad una distanza max di ml 20,00, con struttura leggera in legno o metallica o struttura tradizionale con pilastri in muratura, max n° 1 tettoia per fabbricato principale di sup. max mq 16, altezza utile HU max ml 2,40;
- pensiline: da realizzare esclusivamente per la protezione di porte e finestre, di tipologia tradizionale (struttura in legno e manto in laterizio) o con struttura metallica leggera e copertura metallica o trasparente;
- logge o portici, devono essere realizzati in forme tradizionali, su max 2 fronti dell'edificio principale, in coerenza con la tipologia del fabbricato;
- verande: possono costituire parte dell'edificio o suo ampliamento, ove consentito, purché realizzate con materiali durevoli e forme coerenti con il fabbricato principale;
- serre solari: elementi di architettura bioclimatica con esclusiva finalità di risparmio energetico, da dimostrare nella documentazione tecnica richiesta dalle leggi e norme vigenti;
- pavimentazioni esterne costituite da elementi semplicemente appoggiati sul terreno, prive di sottofondi e di giunti stuccati: devono essere realizzate in materiali coerenti con il contesto rurale o urbano (legno, pietra, cotto o materiali diversi con aspetto simile).

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo sono in ogni caso soggetti alla acquisizione di pareri derivanti da leggi, piani e norme sovraordinati, quali il DLgs 42/2004 ed il PIT/PPR per i beni culturali e paesaggistici e le indagini geologiche di supporto al presente POC

Alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014 non si ap-

plicano le disposizioni di cui all'articolo 3 della L.R. 41/2018 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua” previa verifica di compatibilità idraulica (vedi comma 9 art. 3 della stessa legge).

PARTE SECONDA - DISCIPLINA PER L'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 25 - Disposizioni generali

1. Generalità

La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente "capo" recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:

- DPGR 5/R del 30.01.2020;
 - LR 41/2018;
 - DLgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
 - Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze di cui alla DCP n. 1/2013 di approvazione della variante di adeguamento del PTCP ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005;
 - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
 - Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);
 - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno;
 - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
 - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA);
 - Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI);
- coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo è oggetto di adeguamento approvato con presa d'atto del Consiglio Comunale.

2. Elaborati di riferimento

Costituiscono oggetto dell'articolazione normativa del presente Piano Operativo:

- la disciplina finalizzata alla salvaguardia e riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni finalizzate alla salvaguardia e riduzione dei rischi geologico e sismico;
- i criteri di fattibilità da applicarsi agli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica contenuti nelle singole schede norma sulla base degli interventi ivi previsti.

Tali disposizioni, criteri, condizioni e prescrizioni di fattibilità assumono valenza prescrittiva e costituiscono norma di piano.

La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati del "Piano Strutturale", allestiti per il territorio comunale di Impruneta:

- Elaborato G.03 – Carta della pericolosità geologica;
- Elaborato G.04 – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi;

- Elaborati G.05 e G.06 – Carte della pericolosità sismica;
- Elaborati IDR.T10.01 e IDR.T10.02_Carte della magnitudo idraulica;
- Elaborati IDR.T08.01 e IDR.T08.02_Carte della pericolosità idraulica (ex DPGR n. 5/R/2020).

3. *Criteri di fattibilità*

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica e in relazione agli aspetti geologici per gli interventi previsti/ammessi dal Piano Operativo sono definiti sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sulla scorta dei principi generali e del quadro conoscitivo fissati dal Piano Strutturale, quali indirizzi per il Piano Operativo.

I criteri di fattibilità individuati in relazione agli aspetti sismici sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale, oltre ad essere conformi alle prescrizioni generali della normativa regionale vigente (ex paragrafo C.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020), recepiscono anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune di Impruneta (Microzonazione Sismica MS2 facenti parte del quadro conoscitivo), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica su vasti areali che includono tutti i territori urbanizzati del territorio comunale.

I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, per cui non siano state allestite "schede norma" del presente Piano Operativo devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale.

Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più elevata o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.

I criteri di fattibilità degli interventi disciplinati con apposita scheda norma (RQ, AT, progetti di opere pubbliche PPub) sono individuati nella specifica sezione criteri di fattibilità e prescrizioni.

Per gli interventi che trovano attuazione attraverso l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai quattro aspetti: geologico, idraulico, sismico e tutela della risorsa idrica sotterranea (idrogeologico).

Art. 26 - Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici

1. *Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici*

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2. *Classificazione delle aree a pericolosità geologica*

L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica nei disposti normativi in vigore di cui al:

- PAI del bacino dell'Arno (AdB);
- PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS);
- DPGR 53/R/2011;
- DPGR 5/R/2020;

si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione, susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi.

ABACO della PERICOLOSITA' GEOLOGICA/GEOMORFOLOGICA nell'EVOUZIONE della NORMATIVA SOVRACCOMUNALE

DPGR. n. 53/R/2011	DPGR n. 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distretto App.Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	P.F. (moderata)	P.1 (bassa)

Nella tavola G.03 Pericolosità geologica del Piano Strutturale Intercomunale sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1.

3. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4*

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

3.1 Fattibilità G4 | nuova costruzione

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio. Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono esser tali da:

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

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza deve essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovra-comunale preposto al controllo.

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

3.2 Fattibilità G4 | altri interventi

La fattibilità degli interventi che interessano:

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

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

3.3 Fattibilità G4 | scavi e riporti

Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3

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

4.1 Fattibilità G3 | nuova costruzione

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi del DPGR 5/R/2020) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

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

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza dovrà essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

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

4.2 Fattibilità G3 | altri interventi

La fattibilità degli interventi che interessano:

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

è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche della propensione all'innescio e/o riattivazione di fenomeni di dissesto per l'area in esame.

4.3 Fattibilità G3 | scavi e riporti

Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico, da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2

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

5.1 Fattibilità G2 | nuova costruzione/altri interventi

La fattibilità degli interventi di:

- nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018);
- nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

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

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

7. *Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi*

I Piani Attuativi, i Piani di Recupero (PdR), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), le attività permesse nelle aree di trasformazione e i progetti edilizi, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni contenute nel Piano Strutturale o nel presente Piano Operativo, devono essere corredati di elaborati geologici, geotecnici e di modellazione sismica contenenti gli esiti di apposite indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuare in relazione alla classe di indagine in cui ricade l'intervento, così come definita al paragrafo 3 dell' Allegato 1 - art. 5 DPGR 1/R/2022.

Art. 27 - Fattibilità per fattori idraulici

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

1.1 *Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni*

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni e dalla LR 41/18.

1.2 *Modellazione idraulica*

I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale (tavole con indicazione di pericolosità idraulica - IDR.T08.02 – Planimetria della pericolosità idraulica regolamento 5/R, battenti di esondazione per Tr 200 anni - IDR.T04.02 – Battenti di esondazione per il tempo di ritorno di 200 anni e magnitudo idraulica del reticolo oggetto di studio - IDR.T10.02 – Planimetria della magnitudo idraulica L.R. 41/2018), fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo.

1.3 *Tempo di ritorno TR 200*

Ogni considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed azioni finalizzate alla sua riduzione per la definizione dei criteri di fattibilità, deve avere a riferimento l'evento ricorrente con tempo di ritorno Tr 200 anni.

1.4 *Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza*

Nella progettazione degli interventi di gestione del rischio, riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) come sotto definito:

- cm 30, per aree in magnitudo moderata;
- cm 50, per aree in magnitudo severa;
- cm 70, per aree in magnitudo molto severa.

Per la realizzazione di soglie almetriche e/o altri accorgimenti per la messa in sicurezza degli accessi a

volumi/vani interrati (per qualsivoglia utilizzo accessorio es. cantine, garage, ecc.), ove consentiti, i suddetti franchi sono aumentati di cm 20. La magnitudo da assumere a riferimento per la valutazione del franco idraulico è quella di media in riferimento all'impronta a terra dell'edificio come definita al successivo paragrafo 2.1.

2. *Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni*

2.1 *Attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni*

L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione idrologico idraulica (quadro conoscitivo del PS) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui al:

- DPGR 53/R/2011(abrogato);
- DPGR 5/R/2020;
- LR 41/2018;
- PGRA;

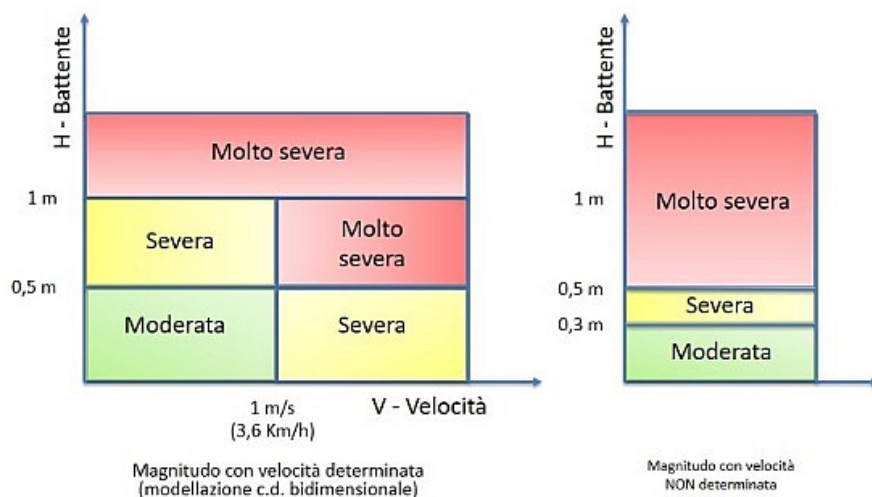
si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e della relativa aggettivazione susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

R.R. 53/R	L.R. n. 41/2018	P.G.R.A.	Tempo di ritorno
I4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	≤ 30 anni
I3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e ≤ 200 anni
I2 (media)	Alluvioni rare	P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle
I1 (bassa)			

2.2 *Magnitudo idraulica*

La LR 41/2018 introduce, all'art. 2, lettere h1, h2 e h3, il concetto di magnitudo idraulica, quale criterio per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico. Si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.

La magnitudo idraulica da assegnare a un intervento è quella media in riferimento all'impronta a terra dell'edificio. La magnitudo media si ricava come media ponderata, con l'estensione areale di ciascuna classe rispetto al sedime dell'edificio arrotondata all'intero più vicino avendo assegnato i seguenti valori alla magnitudo: 3 –molto severa, 2 –severa, 1 - moderata, 0 – assente.



Schema delle magnitudo

3. *Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni*

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

4. *Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi*

4.1 *Relazione di fattibilità idraulica*

I Piani Attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e i Progetti edilizi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e/o poco frequenti, devono essere corredati da una "Relazione di fattibilità idraulica" con i seguenti contenuti minimi:

- definizione dei livelli di pericolosità e rischio idraulico ante trasformazione, così come definiti ai precedenti commi;
- elaborati grafici delle trasformazioni previste (planimetrie e sezioni/prospetti) in cui sia individuata, in termini di quote assolute (m s.l.m.), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito al comma 1.3 del presente articolo.
- descrizione e elaborati grafici che illustrino gli eventuali interventi/misure di mitigazione del rischio e/o di non aggravio nelle aree limitrofe, funzionali a garantire la fattibilità della trasformazione, secondo i criteri illustrati nei paragrafi precedenti ed al successivo paragrafo 5.

4.2 *Modellazione idrologico idraulica*

Il livello idraulico di riferimento ai fini della progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere derivato dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PS, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.

4.3 *Sistema di riferimento altimetrico (LIDAR)*

Le proposte progettuali e/o le modellazioni idrauliche quantitative devono basarsi su dati altimetrici, individuati su cartografia Lidar, se disponibile, o su dati altimetrici derivanti da specifici rilievi di cui ne sia verificata la coerenza piano altimetrica con la cartografia Lidar.

5. *Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo*

La gestione del rischio di alluvioni, finalizzata al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico, devono essere assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 e secondo quanto previsto dall'art 7 comma 1.della LR41/2018.

6. *Fattibilità per viabilità e parcheggi ad uso pubblico*

Salvo specifici studi e valutazioni la fattibilità di viabilità e parcheggi ad uso pubblico al fine del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 è condizionata al raggiungimento di una magnitudo moderata e un battente inferiore a 30cm senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree circostanti a patto di prevedere interventi di contrasto al flottaggio degli autoveicoli e adottare misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

7. *Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni*

Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune valutazioni sul reticolo minore e sul drenaggio superficiale nel caso in cui la trasformazione comporti una variazione nella funzionalità idraulica del sistema idraulico e la previsione di opportune misure per il riordino o ripristino ove necessario.

8. *Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni*

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

9. *Fattibilità nelle aree di contesto fluviale*

Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dall'art. 3 della LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata R.D. n. 523/1904.

10. *Fattibilità nelle aree di fondovalle fluviale*

Nelle aree di fondovalle fluviale individuate nel Piano Strutturale la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici con grado di dettaglio adeguato ad individuare il livello di rischio dell'area di intervento.

11. *Indirizzi per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati – flash flood*

Devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA.

12. *Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli*

Nell'ambito di Piani Attuativi, Piani di Recupero, Progetti Unitari Convenzionati e progetti di opere pubbliche comportanti incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di laminazione, volti a garantire l'invarianza tra le condizioni ante e post opera della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione, sia essa costituita da sistemi di fognatura

o dal reticolo idrografico minore. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno trentennale (Tr30) e durate di pioggia rappresentative per il caso in esame, facendo riferimento a metodi di calcolo di adeguato grado di dettaglio per la tipologia di intervento in esame. Il presente comma trova applicazione anche ad interventi di edilizia diretta comportanti un ampliamento della superficie impermeabile superiore del 30% rispetto allo stato ante intervento.

Art. 28 - Fattibilità per fattori sismici

1. *Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici*

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

2. *Classificazione delle aree a pericolosità sismica*

L'attribuzione delle classi di pericolosità sismica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e comunque conforme ai criteri dettagliati al paragrafo C.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. Tali valutazioni sono basate sugli esiti degli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 e 2 elaborati a compendio del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi del DPGR 5/R/2020.

3. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4*

3.1 *Norme generali per le zone S4*

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, già in fase di Piano Operativo debbono essere svolti studi di approfondimento di cui al dettaglio dei paragrafi 3.2.1 e 3.6.1 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati 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.

3.2 *Classe S4 | nuova costruzione*

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito ai paragrafi 3.6.2 e 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come specificato al comma 3 dell'art. 25 della presente disciplina.

3.3 *Classe S4 | altri interventi*

La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come dettagliato anche al comma 3 dell'art. 25 delle presenti norme, nonché all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4);
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti

strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

3.4 Interventi non condizionati.

Sono consentiti, in aree classificate a pericolosità sismica S4, senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3 (fattore di amplificazione > 1,4), S3f (instabilità quiescente) e Slq (liquefazione potenziale)

4.1 Norme generali per le zone S3

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

4.2 Classe S3f | nuova costruzione

Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità S3f), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 3 dell'art. 25 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati all'elaborazione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati 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'ODPCM 3907/2010.

4.3 Classe S3f | altri interventi

Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità S3f), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 3 dell'art. 25 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR n. 1/R/2022) e finalizzati, alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati 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.

4.4 Classe S3lq

Nelle aree con presenza di terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità

S3lq), per i quali sulla base delle informazioni disponibili non sia stato possibile escludere a priori il rischio di liquefazione negli studi MS2, si prescrive che vengano realizzate indagini geognostiche sitospecifiche e svolte considerazioni geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni in maniera sistematica sull'estensione di verticali da accertare mediante indagini puntuali per la definizione dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, 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, atte e finalizzate alla verifica e al confronto con i valori dell'indice di liquefazione derivati e desunti dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 2.

Si prescrive che le verifiche di cui sopra debbano essere realizzate con approfondimenti geognostici in sito da eseguirsi già in fase di Piano Attuativo e/o PUC (ove questi strumenti di attuazione sia previsti) o, in loro assenza, in fase di progettazione edilizia (rilascio di permesso di costruire, approvazione di opera pubblica, SCIA, ecc), ad integrazione di quanto codificato a livello di NTC_2018 e DPGR n. 1/R/2022, secondo le casistiche di cui al dettaglio che segue:

- per edifici in classe di indagine 2 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPT;
- per edifici in classe di indagine 3 e 4 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPTU e valutazioni qualitative basate su fusi granulometrici.

In caso siano verificate condizioni di rispetto e/o suscettibilità per liquefazione per $IL > 5$, la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione", da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno essere realizzati mediante: incremento della densità del terreno, compattazione del terreno, riduzione del grado di saturazione con incremento delle pressioni efficaci, dissipazione e controllo della pressione dell'acqua, controllo della deformazione al taglio e dell'eccesso di pressione neutra.

4.5 Classe S3 | campagna di indagini

Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo valle è necessaria, in aggiunta, una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie del tipo sismica a rifrazione o a riflessione.

4.6 Classe S3, S3f, S3lq | patrimonio edilizio esistente

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in aree classificate in classe di pericolosità sismica S3, S3f e S3lq) è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con

le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

4.7 Classe S3 / Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento.

Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3 per amplificazione stratigrafica), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità degli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d'indagine 3 o 4 (DPGR 1/R/2022) e di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4 (DPGR 1/R/2022), come definite dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022 è subordinata alla valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, mediante specifiche analisi di risposta sismica locale RSL (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione.

4.8 Interventi senza condizioni

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

5. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2*

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

6. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1*

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

Art. 29 - Fattibilità connessa alla risorsa idrica

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

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

1.1 *Uso della risorsa idrica*

Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- allacciamento alla rete acquedottistica;
- preventiva valutazione del fabbisogno idrico e contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore per gli interventi relativi alle aree di trasformazione che prevedano nuovi insediamenti;
- riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti della rete, sulla base delle valutazioni dell'Ente Gestore nell'ambito dell'attuazione dei propri interventi;

- massimizzazione della raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- recupero e riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.

1.2 Qualità della risorsa

Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- l'allacciamento all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- l'adozione di specifiche e adeguate misure di depurazione nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o nel caso sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo.

1.3 Opere interrato e interferenze con la falda

Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sulle acque sotterranee connesso a nuove infrastrutture interrate, volumi interrati nonché opere strutturali e fondali che possano interagire con la falda, deve essere predisposto un appropriato quadro conoscitivo sitospecifico ante operam, che contenga i dati idrogeologici di sito necessari per delineare la fattibilità dell'intervento sia in fase di corso d'opera che in fase post opera, ed individuare eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica della tutela della risorsa stessa. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multi piano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi e tunnel ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa. Tali studi si basano su una modellazione idrogeologica delle modifiche correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, durante la gestione di cantiere, post operam, con riferimento inoltre a modifiche dei livelli di falda anche in relazione alle opere circostanti.

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

2. Criteri di fattibilità in relazione alle condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea

La classificazione di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea è definita nella "Carta idrogeologica" (tav. G.04) facente parte del quadro conoscitivo del PSI.

2.1 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "molto elevata" e "medio elevata"

In tali aree si prescrive, in linea di massima, che venga escluso l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U.; stoccaggio di sostanze inquinanti; depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc.

Le fognature dovranno essere realizzate con manufatti e/o sistemi che garantiscano dallo sversamento di reflui nel terreno. Sono fatti salvi aggiornamenti legislativi in merito.

Deroghe a queste linee di indirizzo potranno essere realizzate nel caso che:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione in tali zone;

- vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato.

2.2 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "media"

Nelle zone definite a vulnerabilità media le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione di rischio di inquinamento e della predisposizione di accorgimenti tali da impedire l'arrivo di inquinanti idroveicolati in falda.

Art. 30 - Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

Nella G.04 "Carta idrogeologica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, elaborata su base C.T.R. in scala 1: 10.000, sono individuati con apposita simbologia grafica i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì da identificarsi - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione. Le "zone di tutela assoluta" devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione (queste ultime individuate con perimetrazioni in Carta idrogeologica - QG.05).

Le "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

PARTE TERZA - DISCIPLINA PER LA TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

TITOLO I – BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Art. 31 - Beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” Parte II

Nel territorio del Comune di Impruneta sono presenti “Beni Culturali”, soggetti a vincolo architettonico e monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, vincolati ai sensi dell’art. 10 e soggetti all’autorizzazione di cui all’art. 21 dello stesso Codice.

I Beni Culturali sono stati identificati dal Comune di Impruneta e sono rappresentati negli elaborati grafici TU e TR (edifici in Classe I).

Data la mancanza di un elenco completo di tutti i Beni Culturali, la rappresentazione di cui sopra può non essere esaustiva ed è necessario pertanto verificare la presenza del vincolo presso la Soprintendenza competente, in particolare per i beni di età superiore a 70 anni di cui all'art. 10 comma 1 del Codice.

Art. 32 - Siti di interesse archeologico

I siti di interesse archeologico comprendono i beni architettonici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 e i beni di interesse culturale non verificato (in totale n° 38) elencati nella “Relazione archeologica” e rappresentati nell’elaborato “Carta del rischio archeologico”.

Nel territorio comunale non sono presenti siti di interesse archeologico individuati ai sensi della Parte III del Codice, art.142 c.1 lett.m) Codice del Paesaggio, ma sono presenti alcuni siti di interesse archeologico derivanti dalle indagini condotte in sede di Piano Strutturale e di Piano Operativo del Comune di Impruneta.

Le zone di interesse archeologico sono descritte e rappresentate negli elaborati “Carta del rischio archeologico” e “Relazione archeologica” del POC.

Ferme restando le competenze di tutela riservate allo Stato in materia di ricerche e rinvenimenti fortuiti nell’ambito del territorio nazionale, ogni azione di trasformazione del suolo nelle zone di cui al presente articolo - sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell’assetto ambientale e paesaggistico esistente - è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

Nell’elaborato “Carta del rischio archeologico” tutti i beni architettonici noti sono stati localizzati e georeferenziati (Beni a tutela diretta), in modo da integrare la carta archeologica del territorio imprunetino. Per ciascun bene individuato innanzitutto è stata delineata l'area di sedime del monumento con relative pertinenze (Perimetrazione tutela diretta).

Sono inoltre individuati i “Siti con rinvenimenti archeologici”, anche non tutti i siti dei ritrovamenti sono localizzabili con esattezza.

Secondariamente è stata definita un'area di rischio archeologico (buffer) di 50 metri circa a partire dai suddetti beni e siti, rispettando - quando possibile - i limiti catastali.

Alle aree a rischio archeologico, delineate intorno ai beni architettonici ed ai siti, è stato attribuito un grado di rischio medio (Aree di tutela rischio medio), tenendo conto della probabilità di rinvenimenti in contesti potenzialmente pluristratificati.

Ai fini della tutela delle aree di interesse archeologico individuate sono previste prescrizioni attuative riguardanti

la fattibilità di opere sia pubbliche sia private: nel primo caso si applica la normativa vigente riguardante l'archeologia preventiva (DLgs 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici”, art. 41 commi 1 e 4) che stabilisce che per i contratti pubblici di lavori la verifica preventiva dell'interesse archeologico si svolge con le modalità procedurali di cui all'allegato I.8 dello stesso Codice (ALLEGATO I.8 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico. Art. 41, comma 1).

Nel caso invece di interventi promossi da privati sui beni e nel buffer individuati è richiesto preventivamente il parere della Soprintendenza competente per territorio, che provvede ad attivare le misure di tutela idonee, come saggi di scavo preliminari o sorveglianza archeologica in corso d'opera.

I dati sui siti di interesse archeologico possono non essere completi ed esaustivi, pertanto il quadro conoscitivo del patrimonio archeologico potrà essere aggiornato a seguito di studi e ricerche successivi, senza che ciò comporti Variante al Piano Operativo; ad eventuali nuovi siti individuati si applicheranno le norme di tutela del presente articolo.

Art. 33 - Beni paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” Parte III

1. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004

1. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti beni paesaggistici, di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Parte III:

D.M. 23/06/1967 - Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val D'arno, Figline Valdarno - Codice Regionale: 9048104 - Codice Ministeriale: 90047 - Gazzetta Ufficiale n. 182 del 21 luglio 1967 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d)

D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa - Codice Regionale: 9048008 - Codice Ministeriale: 90099 - Gazzetta Ufficiale n. 101 del 22 aprile 1970a – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d)

D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta - Codice Regionale: 9048048 - Codice Ministeriale: 90081 - Gazzetta Ufficiale n. 136 del 25 maggio 1961 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. d)

D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta - Codice Regionale: 9048162 - Codice Ministeriale: 90072 - Gazzetta Ufficiale: n. 254 del 3 novembre 1955 – Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 lett. c) d)

Le suddette aree sono soggette alla 'Disciplina d'uso' contenuta nella Sezione 4 della Scheda di vincolo del PIT/PPR, elaborato 3B “Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico”, allegate alla Disciplina del PS.

I Beni paesaggistici sono rappresentati nell'elaborato ST_08 ‘Beni paesaggistici’ del Piano Strutturale.

2. Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 lett. a ÷ h

Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree soggette a tutela paesaggistica per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Parte III:

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con

riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b)

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c)

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

La Disciplina dei Beni Paesaggistici è contenuta nell'Elaborato 8B del P.I.T./P.P.R.

I Beni paesaggistici sono rappresentati nell'elaborato ST_08 'Beni paesaggistici' del Piano Strutturale.

Per le zone boscate, vedi anche l'art. 50 'Le aree boscate' delle presenti NTA.

TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 34 - Invarianti strutturali

1. *Disciplina generale*

La variante generale al Piano Strutturale Comunale del Comune di Impruneta è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29.03.2023, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Il Piano Strutturale, in coerenza con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, riconosce e tutela il patrimonio territoriale e le invarianti che interessano il territorio comunale.

Le Invarianti Strutturali sono rappresentate negli elaborati del Piano Strutturale.

Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi riconosciuti dal Piano Strutturale.

2. *Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

La conformità alla disciplina dell'Invariante I è perseguita dal presente POC attraverso il rispetto delle indagini geologiche e degli studi idraulici del POC, nonché con le norme specifiche per il paesaggio, per il territorio rurale e per le trasformazioni.

Il Piano Operativo definisce norme specifiche di tutela per il sistema morfogenetico di fondovalle (FON) come individuato dall'Invariante I del Piano Strutturale, in conformità con il PIT/PPR.

3. *Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio*

Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, persegue l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio comunale, l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema, attraverso le presenti N.T.A. In particolare sono assicurati:

- il miglioramento della qualità eco-sistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi - forestali e degli ambienti fluviali;
- il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- la tutela, la riqualificazione e l'ampliamento della rete ecologica comunale e della sua continuità.

Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, tutela in particolare:

- le aree boscate (art. 50 delle presenti NTA);
- le aree ad elevato grado di naturalità (art. 51 delle presenti NTA), che sono:
 - i biotopi dell'area imprunetina,
 - i nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina,
 - il corridoio ripario del Fiume Greve e il reticolo idrografico minore,
 - gli alberi monumentali.

Il POC è conforme alle indicazioni per le azioni relative ai su descritti elementi strutturali della rete ecologica: mette in atto strategie che non aggravano le criticità e - ove possibile - tendono a ridurle.

4. *Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Il POC, in coerenza con il P.S., disciplina la struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, urbani e rurali, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, normati anche nelle loro componenti di rilevanza storico-insediativa e morfologica.

Il Piano Operativo detta apposita disciplina per le seguenti componenti patrimoniali della struttura insediativa:

- Beni Culturali ai sensi del Dlgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” Parte II;
- altri siti di interesse archeologico;
- edifici e tessuti storici;
- centri storici, nuclei rurali storici e relativi ambiti di pertinenza;
- sistema del verde e delle aree naturali nel territorio urbanizzato;
- viabilità storica.

5. *Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali*

Il POC si conforma alla Invariante IV del Piano Strutturale attraverso la disciplina per il territorio rurale di cui alla Parte Quarta - Disciplina del territorio rurale delle presenti N.T.A.

TITOLO III – SOSTENIBILITÀ E CONTRASTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Art. 35 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili FER

1. *Norme generali per la realizzazione di impianti da FER*

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia.

Nella produzione di energia rinnovabile devono essere tutelate la risorsa paesaggio e le risorse ambientali essenziali, quali l'acqua, l'aria, il suolo e gli ecosistemi della flora e della fauna.

Alla realizzazione degli impianti possono essere collegati percorsi e strutture per la didattica ambientale, in connessione con i progetti per l'escursionismo, la ricettività diffusa e la didattica ambientale ammessi dalle presenti Norme.

2. *Norme per impianti solari e fotovoltaici sulle coperture*

Nei tessuti storici TS e consolidati TR1, nei Nuclei Rurali, nelle aree soggette a Piani di Recupero ed in generale negli edifici realizzati ante 1954, gli impianti solari termici e fotovoltaici devono rispettare le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- essere integrati alle coperture degli edifici;
- se integrati in coperture con manto in laterizio, essere realizzati con pannelli di colore rosso;
- se possibile in relazione all'orientamento, essere posizionati sulle coperture non visibili dalla viabilità principale e storica.

In tutti gli ambiti l'installazione deve rispettare un disegno geometrico regolare in relazione al disegno delle coperture e non costituire elemento di degrado e frammentazione.

Nel caso di coperture a falde inclinate, i pannelli devono essere installati ad almeno cm 50 di distanza dall'aggetto esterno della gronda e dalle linee di colmo.

Art. 36 - Sostenibilità e salute nell'ambiente abitato

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, in coerenza con le normative nazionali e regionali vigenti, dovranno essere rispettati i requisiti sulle prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Nel rispetto delle leggi e normative vigenti, la progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione, la progettazione di nuovi edifici, di attrezzature e servizi, di spazi attrezzati nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di iniziativa pubblica o privata, in relazione alla scala degli interventi devono rispettare gli indirizzi generali in materia di sostenibilità e salute nell'ambiente abitato definiti dalla Regione Toscana negli "Obiettivi prestazionali per la salute e sostenibilità dell'ambiente costruito", approvati con Decreto Dirigenziale n. 27524 del 22/12/2023 del 'Settore prevenzione e sicurezza negli ambienti di vita e di lavoro / Direzione sanità, welfare e coesione sociale', finalizzati a "... disciplinare le trasformazioni del territorio secondo criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, comfort abitativo e salute dei cittadini, incentivando il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili e la salubrità degli ambienti interni.

Art. 37 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Salvo disposizioni più restrittive prescritte da leggi vigenti, da piani sovraordinati, dalle Indagini Geologiche di supporto, da prescrizioni ambientali per la tutela delle risorse idriche, su tutto il territorio comunale si applica l'art. 26 'Indice di permeabilità' del regolamento regionale 39/R del 2018, che in particolare al comma 2 recita:

"2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF)."

Salvo disposizioni più restrittive, i materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità e aree scoperte devono essere di tipologia idonea all'infiltrazione e assorbimento delle acque meteoriche.

Art. 38 - Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extra-urbano

Il Piano Operativo persegue la qualità degli insediamenti in riferimento alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, nonché dei percorsi pedonali e ciclabili.

E' definito come verde urbano l'insieme delle componenti vegetali, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani.

Le azioni del POC sono dirette ad incrementare e migliorare la dotazione complessiva comprendente aree verdi di quartiere, parchi urbani, corridoi verdi di connessione ecologica, aree agricole periurbane a valenza multifunzionale, anche in attuazione di quanto previsto dalla legge regionale 23 luglio 2012 n. 41 (Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano).

Il Piano Operativo promuove la creazione di un diffuso e qualificato sistema di aree verdi al fine di costituire una rete di aree verdi, esistenti e di progetto, definibile come infrastruttura verde urbana, che assolve alle seguenti prestazioni:

- continuità della rete ecologica;
- mitigazione ambientale e contrasto agli eventi climatici;
- miglioramento della qualità della vita e del benessere della comunità;
- qualità e fruibilità degli spazi di aggregazione sociale e per attività ricreative, sportive e motorie all'aria aperta;
- servizi ecosistemici, ovvero i beni e servizi che l'ambiente e le persone ottengono direttamente o indirettamente dalle funzioni svolte dalle aree verdi, quali il miglioramento della qualità dell'aria, la mitigazione climatica, la fitodepurazione delle acque superficiali, ecc.

Al sistema delle infrastrutture e delle dotazioni verdi concorrono anche gli spazi e le aree inedificate privati interni al territorio urbanizzato.

In tutto il territorio comunale, urbanizzato e rurale, non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti né della vegetazione ripariale; sono ammessi gli eventuali interventi di abbattimento per finalità di messa in sicurezza e/o per motivi fitosanitari, ritenuti necessari da perizia botanica svolta da professionista abilitato.

In questo caso deve essere prevista la piantumazione sostitutiva di uguali o analoghe specie arboree, di adeguata classe di grandezza e con caratteristiche botaniche idonee al luogo in cui sono collocate.

Nella progettazione delle trasformazioni sia pubbliche sia private, devono essere rispettate le seguenti

indicazioni:

- deve essere conservato e salvaguardato il patrimonio presente nelle aree pubbliche e private, fatte salve specifiche esigenze fito-sanitarie od altre necessità, purché documentate da professionisti abilitati;
- le aree scoperte pubbliche e private in ambiente urbano, comprese le aree di pertinenza delle attività commerciali e produttive, devono essere sistemate in prevalenza a verde, con piantagione di alberature ad alto fusto di specie autoctone o naturalizzate e di specie arbustive, favorendo la varietà arborea;
- i parcheggi devono avere superficie permeabile ed essere equipaggiati con piantagioni di alberi ad alto fusto;
- gli interventi sugli spazi aperti pubblici e privati esistenti devono prevedere, quando possibile, interventi di de-pavimentazione e di de-impermeabilizzazione;
- devono essere preservati, rafforzati ed implementati i boschi urbani o periurbani;
- alle aree verdi devono essere associati sistemi di laminazione e raccolta dell'acqua piovana, sia per ridurre la pressione sul sistema fognario esistente sia per l'istituzione di riserve idriche da utilizzare per l'irrigazione;
- la scelta delle nuove specie arboree deve essere finalizzata anche alla riduzione dell'inquinamento dell'aria, del suolo e dell'acqua, al risparmio idrico ed alla resistenza alla siccità;
- devono essere preservate ed implementate le aree di verde incolto, naturaliforme e con vegetazione spontanea nonché quelle adibite ad attività agricole amatoriali in ambiti urbanizzati.

Sono ammessi interventi pubblici, in deroga al presente articolo, per motivi inderogabili, quali gli interventi per la messa in sicurezza del territorio, gli interventi di autorità ed enti sovraordinati, la realizzazione di infrastrutture, impianti e reti tecnologiche se non esistono tracciati alternativi, ecc.

PARTE QUARTA - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

TITOLO I - REGOLE GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 39 - Il territorio rurale e le sue articolazioni

1. Per territorio rurale si intende tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato (di cui all'art. 66 delle presenti Norme) ed è individuato nell'elaborato cartografico TR.

2. Il territorio rurale è costituito da:

- le **aree agricole**, articolate in **ambiti del territorio rurale**, in relazione allo Statuto del Piano Strutturale ed in particolare dell'Invariante Strutturale IV, alla divisione del territorio in UTOE, alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, come definiti all'art. 49 delle presenti NTA;
- le aree **boscate**, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, soggette alle norme dello Statuto del P.S. ed all'art. 50 delle presenti NTA;
- le **aree ad elevato grado di naturalità**, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, disciplinate all'art. 51 delle presenti NTA;
- i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati **nuclei rurali**, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, di cui all'art. 64 della LR 65/2014, disciplinati all'art. 52 delle presenti NTA;
- le aree ad elevato valore paesaggistico definite "**Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici**", di cui all'art.66 della LR 65/2014 e art. 8 del D.P.G.R. 32/R/2017, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, disciplinati all'art. 53 delle presenti NTA;
- le aree definite "**Ambiti periurbani**", di cui all'art. 67 della LR 65/2014 e art. 9 del D.P.G.R. 32/R/2017, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, disciplinati all'art. 54 delle presenti NTA;
- le aree che, pur ospitando **funzioni non agricole**, non costituiscono territorio urbanizzato di cui all'art. 64 comma 1.d) della LR 65/2014, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale;
- ambiti riconosciuti dal **Piano Regionale Cave**, di cui all'art. 55 delle presenti NTA.

Art. 40 - Tutela del paesaggio rurale

Tutti gli interventi nel territorio rurale devono garantire prioritariamente la individuazione, la tutela e la valorizzazione dei Beni Paesaggistici tutelati dal Dlgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" e delle Invarianti Strutturali e degli altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale di cui alla 'Parte terza - Disciplina per la tutela paesaggistica e ambientale' delle presenti N.T.A.

Tutti gli interventi nel territorio rurale devono attenersi alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo.

Tutti gli interventi nel territorio rurale devono essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità podereale ed interpodereale;

- d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- g) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, muretti a secco, ciglionamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Nel territorio rurale devono essere salvaguardate la viabilità minore e la sentieristica esistenti: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.

Art. 41 - Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale

Le aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale sono le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi.

Le aree di pertinenza devono essere rapportate alla tipologia dell'ordinamento colturale ed al contesto paesaggistico-ambientale ed identificarsi principalmente con linee naturali riconoscibili del territorio (filari, dossi, canali, impluvi ecc.) evitando conformazioni geometriche che non corrispondano ad elementi riconoscibili della maglia territoriale.

Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

Negli ambiti agricoli gli interventi di miglioramento ambientale, con riferimento all'articolo 68 'Qualità del territorio rurale' della L.R. 65/2014, gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'articolo 74, comma 6, lettera c) della L.R. 65/2014 (PAPMAA), le opere di sistemazione ambientale a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola, gli interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate (Regolamento 63/R, art. 7 comma 5 lett.b punto7) nonché tutti gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici situati in territorio rurale, sia a destinazione d'uso agricola sia destinati ad altri usi, anche di superficie < 1 ha, sono soggetti alle norme che seguono ed alle eventuali ulteriori norme specifiche definite per singoli ambiti del territorio rurale:

- assicurare che il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici, anche con destinazione non agricola, nonché i caratteri tipologici ed i materiali propri delle aree di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali;
- garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dalle presenti N.T.A., privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazioni significative della

struttura morfologica dei terreni;

- garantire la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo ed assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
- evitare materiali, sistemazioni, arredi, pavimentazioni, recinzioni ed ogni altro elemento connotante le pertinenze che richiamino tipologie di tipo urbano e non siano coerenti con il contesto rurale e paesaggistico;
- nelle sistemazioni a verde si dovrà prevedere l'esclusivo impiego di specie vegetali, arbustive ed arboree, coerenti con le fito-consociazioni esistenti di caratterizzazione del contesto rurale, in particolare:
 - coerentemente con quanto individuato dal Reg. n. 1143/2014/UE, dovrà essere tassativamente vietato l'impiego di specie vegetali che, secondo Galasso ("An updated checklist of the vascular flora alien to Italy", Galasso et al., 2018), presentano lo *status* di alloctone invasive (INV) e occasionali (CAS); parimenti è tassativamente vietato l'impiego di specie vegetali alloctone d'interesse unionale secondo le definizioni e gli elenchi predisposti dall'UE in coerenza con il Reg. n. 1143/2014/UE;
 - si dovrà univocamente ricorrere all'impiego di materiale vegetale proveniente da ecotipi locali ossia proveniente da materiale di propagazione di base raccolto in un ambito analogo, soprattutto in termini pedo-climatici ed ecologici, a quello dell'area oggetto di ripristino. Laddove non disponibile, è comunque necessario che il materiale vegetale di propagazione provenga da piante madri della Zona Climatica di Tolleranza (altrimenti note come Winter Hardiness Zones) 9, caratteristica del territorio in cui ricade il Comune di Impruneta;
- superamento del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico;
- tutela degli ambiti di pregio paesaggistico e ambientale (beni paesaggistici, invariants strutturali e altri ambiti di tutela) di cui allo Statuto del Piano Strutturale e alle presenti Norme;
- gli interventi di sistemazione e mitigazione ambientale delle pertinenze devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente POC in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale;
- recupero dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale;
- conservazione, ripristino e valorizzazione degli assetti poderali, dell'assetto della viabilità storica principale, poderale ed interpoderale, della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- tutela degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- conservazione, ripristino e valorizzazione delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali;
- conservazione, ripristino e valorizzazione delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture, ove possibile;
- conservazione e/o ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali;

- recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali;
- tutela dei geositi e dei biotopi;
- il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 42 - Attività agricole ed attività connesse

Il territorio rurale costituisce risorsa identitaria e fondamentale del Comune di Impruneta, sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale e paesaggistica, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini produttivi nella filiera agro-silvo-pastorale in particolare per i prodotti tipici, olio, vino DOP DOC DOCG , sia per le funzioni legate alle attività turistiche, escursionistiche e ricreative.

Ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, modificato dal D.Lgs. n. 228/2001:

“«E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge».”

Ai sensi del Decreto legislativo 30 aprile 1998, n. 173 articolo 9:

«1. Sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, anche coloro che esercitano attività di allevamento di equini di qualsiasi razza, in connessione con l'azienda agricola.»

Ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 102; articolo 2 (come modificato dall'art. 9, legge n. 122 del 2001):

«1. L'attività di acquacoltura è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

2. Sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, i soggetti, persone fisiche o giuridiche, singoli o associati, che esercitano l'acquacoltura e le connesse attività di prelievo sia in acque dolci sia in acque salmastre e marine.»

L'imprenditore agricolo professionale IAP è definito dalla L.R. 45/2007 e succ.mm.ii.

Il Piano Operativo promuove la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento e lo sviluppo del ruolo multifunzionale svolto dalla attività agricola in coerenza con la tutela e la valorizzazione delle risorse presenti, e per questo favorisce la diversificazione della attività agricola attraverso la sua integrazione con altre attività, purché ad essa connesse.

Sono attività connesse all'agricoltura, capaci di favorire il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, quelle definite dalle leggi, norme e regolamenti nazionali e regionali, fra cui le principali sono:

- attività di agriturismo ai sensi della Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 “Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche, dell'enoturismo e dell'oleoturismo in Toscana” e successive modifiche ed integrazioni, di cui l'ultima con legge regionale 6 agosto 2020, n. 80, e del Regolamento 3 agosto 2004, DPGR 46/R “Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30” come modificato dal DPGR 8 settembre 2021, n. 34/R “Disposizioni in materia di ospitalità agriturbistica. Modifiche al d.p.g.r. 46/R/2004”;
- attività di agricoltura sociale di cui alla Legge regionale 27 aprile 2023, n. 20 “Disposizioni in materia di agricoltura sociale in Toscana. Modifiche alla l.r. 30/2003” (fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 7 della L.R. 27 aprile 2023, n. 20 resta in vigore la Legge regionale 26 febbraio 2010, n. 24 “Disposizioni in materia di agricoltura sociale”), così definita dal punto 1 del Preambolo della LR 20/2023: “L'agricoltura sociale, coniugando i processi di produzione agricola con lo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, oltre a rappresentare un'occasione importante per lo sviluppo dell'agricoltura verso strategie multifunzionali e di diversificazione dell'attività agricola, consente di soddisfare i bisogni della collettività, con ricadute positive non solo per coloro che vivono nelle aree rurali interessate dagli interventi, ma anche per tutti i possibili fruitori dei servizi prestati.”;
- attività di produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 43 - Destinazioni d'uso nel territorio rurale TR

Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse nel territorio rurale, che possono avere ulteriori limitazioni e prescrizioni nelle norme per i singoli ambiti.

Tutte le destinazioni d'uso sono soggette alle eventuali ulteriori norme contenute nelle presenti NTA ed alle norme nazionali e regionali vigenti.

Nel territorio rurale non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale;
- commerciale per medie e grandi strutture di vendita;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Le suddette limitazioni sono prescritte anche per il patrimonio edilizio esistente che muta la destinazione d'uso agricola mediante P.A.P.M.A.A. ai sensi degli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola di cui all'art. 79 della L.R. cit.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni legittime in atto.

Non sono consentiti usi del territorio rurale non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.).

Art. 44 - Attività agrituristiche

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 30/2003 “Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche, dell'enoturismo e dell'oleoturismo in Toscana” e succ. mod. ed int. e dal relativo Regolamento di attuazione, Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 46/R del 2004 modificato dal DPGR n. 34/R del 2021 e succ. mod. ed int.

Le attività agrituristiche sono definite dall'art. 2 della L.R. 30/2003.

L'ospitalità in spazi aperti, in tende e/o altri mezzi di soggiorno autonomo di facile rimozione, è ammessa alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 13 della L.R. citata.

I mezzi di soggiorno di cui al comma 1 art. 13 della L.R. 30/2003 possono essere allestiti dall'imprenditore agricolo in non più di dodici piazzole. Nello stesso limite è ammessa, compatibilmente con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia, la dotazione di piazzole fornite di allacciamenti per impianti igienico-sanitari.

I mezzi allestiti dall'imprenditore agricolo devono essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

I mezzi di soggiorno autonomo di cui al comma 1 art.13 sono:

- a) tende di tutte le forme, con le caratteristiche definite dall'art. 27 ter del regolamento 46/R del 2004;
- b) camper, roulotte, case mobili, con ancoraggi al suolo che non devono essere di natura permanente, con le caratteristiche definite dall'art. 27 ter comma 2.b) del regolamento 46/R del 2004.

Gli immobili che possono essere destinati all'attività agrituristica sono descritti all'art. 17 comma 1 della L.R. 30/2003, con le seguenti specificazioni:

- le caratteristiche di ruralità dell'edificio sono definite dalle leggi nazionali vigenti;
- i 'centri abitati' sono definiti dall'art. 2 del regolamento regionale sull'agriturismo 46/R del 2004 e succ.mm.ii.

Ai sensi dell'articolo 18, comma 6 della legge L.R. 30/2003, non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti, fatti salvi i volumi derivanti da interventi sul PEE di cui al comma 1, lettera c) dell'articolo 17, i servizi igienico-sanitari, i volumi tecnici e la realizzazione degli impianti sportivo-ricreativi, dove ammessi dalle presenti NTA.

Ai sensi della LR cit. e del regolamento di attuazione 46/R del 2004 art. 16, gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti norme:

- per i servizi igienico-sanitari è ammessa la realizzazione di un unico manufatto con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da garantirne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico (art. 18 LR 30/2003);
- le nuove strutture per i servizi igienico- sanitari e i nuovi volumi tecnici possono essere realizzati a condizione che, per comprovati motivi strutturali e di sicurezza, non sia possibile utilizzare le strutture esistenti;
- per il corretto inserimento paesaggistico, servizi e volumi tecnici, ove ammessi, devono fare riferimento alle prescrizioni per gli annessi agricoli A4 di cui all'art. 61 delle presenti NTA, per le parti di interesse;

- gli impianti sportivi a carattere ricreativo e le piscine, ove ammessi, sono soggetti all'art. 48 delle presenti NTA.

I requisiti delle camere e delle unità abitative in cui svolgere l'attività di ospitalità sono stabiliti dall'art. 26 del Reg. 46/R del 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'ospitalità in spazi aperti e la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di nuovi volumi tecnici per l'agriturismo sono ammissibili dove specificato dalle presenti NTA nella disciplina dei singoli ambiti del Territorio Rurale (TR).

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n. 46/R citato, l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo che ricada nel centro abitato e presenti caratteristiche di ruralità può accogliere le attività agrituristiche.

Art. 45 - Recinzioni

Nel territorio rurale sono ammesse recinzioni:

- per le coltivazioni floro-vivaistiche e le attività di allevamento;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti o di specifiche produzioni;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica;
- per la sicurezza di cose e persone ove siano svolte attività ammesse dalle presenti Norme, limitatamente alle pertinenze degli edifici, risultanti come tali dai documenti catastali dell'immobile o degli immobili di riferimento;
- per la protezione e l'allevamento di animali domestici o da cortile;
- per la sicurezza e la protezione di impianti tecnologici sia pubblici che privati;
- per piccole superfici poste in continuità con l'edificato per la necessità di proteggere allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
- delle aree di pertinenza degli edifici;
- recinzioni in muratura limitate al fronte principale del fabbricato;
- altre recinzioni in muratura che costituiscano rifacimento e/o modesta integrazione di recinzioni originarie.

Sono vietate:

- recinzioni che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde;

recinzioni di qualsiasi tipo che interrompano i percorsi storici e di interesse paesaggistico individuati dal PS e dal presente Piano Operativo, la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri ed i sentieri esistenti;

- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per finalità produttive diverse da quelle sopra elencate;
- recinzioni di spazi che non costituiscano "area di pertinenza";
- recinzioni in muratura delle aree di pertinenza di fabbricati diverse da quelle ammesse nel paragrafo precedente;
- recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, nonché per usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse esclusivamente delimitazioni con specie arboree e arbustive;
- recinzioni realizzate con manufatti ed elementi decorativi estranei al contesto ambientale e costruito.

Le recinzioni possono essere realizzate:

- con siepi e alberature tipiche della flora locale;
- con rete metallica con pali in legno o in metallo e siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato in muratura o in c.a., con altezza massima di ml. 1,50 fuori terra, sollevata di almeno 20 cm da terra, per il passaggio dei piccoli animali selvatici;
- esclusivamente per la protezione dalla fauna selvatica delle colture di pregio del territorio (ad esempio vigneti, colture orticole di qualità) e delle coltivazioni ortoflorovivaistiche, è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno; le reti possono essere fissate al suolo con ancoraggi in ferro.

In relazione a particolari esigenze legate alla zootecnia e previa presentazione di specifica documentazione che ne attesti la necessità (numero capi bestiame, estensione dell'area in rapporto al numero dei capi, provvisorietà temporale, presenza di predatori ecc.), possono essere autorizzate anche recinzioni di tipo diverso da quelle sopra indicate. Tali recinzioni dovranno essere demolite al termine dell'attività che ne ha reso necessaria l'installazione, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla LR 65/2014.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti. Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere di tipo tradizionale improntato a linearità e semplicità delle forme e dei decori.

Sono comunque fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i “fondi chiusi”, che potranno essere recintati con rete metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di H max non superiore a ml. 1,80, sollevata di almeno 20 cm da terra, per il passaggio dei piccoli animali selvatici.

Art. 46 - Aree di sosta nel territorio rurale

Nel territorio rurale è ammesso l'uso di aree libere per la sosta di mezzi privati, da collocare prevalentemente lungo strada, se necessarie a servizio degli insediamenti e/o degli edifici e delle attrezzature esistenti, o legate alla fruizione del territorio.

L'uso di tali aree per la sosta temporanea di automobili non deve comportare alcuna alterazione e/o trasformazione quali l'impermeabilizzazione del suolo, i movimenti di terra, la realizzazione di strutture in muratura e simili.

Le aree devono essere lasciate a prato o sistemate con tecniche e materiali adeguati e coerenti con il territorio rurale e non deve essere alterata, ridotta o distrutta la vegetazione arborea ed arbustiva presente, che deve essere valorizzata ed implementata.

Tali aree possono essere indicate con segnaletica in legno, metallo o altri materiali, purché compatibili con l'ambiente ed il paesaggio nonché essere delimitate da staccionate in legno ed arredate con elementi in legno quali panchine, cestini, tavoli.

Non è ammesso l'utilizzo di tali aree per lo stazionamento ed il rimessaggio di camper, roulotte, mezzi operativi e da lavoro ecc., fatte salve necessità di protezione civile e altre di interesse pubblico.

Art. 47 - Autorimesse pertinenziali ed altri manufatti accessori

La realizzazione di autorimesse pertinenziali in territorio rurale è consentita solo all'interno dei fabbricati, nei locali posti al piano terreno o seminterrato dei fabbricati esistenti od in manufatti legittimi già presenti sulle

pertinenze, eventualmente ristrutturati per essere adeguati all'uso autorimessa con le caratteristiche di cui all'art. 10 lett. 3 comma g) del Reg. 39/R.

Negli edifici di valore storico testimoniale, edificati fino al 1956, è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o la loro realizzazione comporti minime opere edili necessarie per adattare grandi aperture già esistenti.

I garage possono essere realizzati in vani interrati o seminterrati solo se a tal fine sia possibile utilizzare le morfologie esistenti, con dislivelli, declivi e pendii naturali che permettano di limitare le opere di sbancamento e i movimenti di terra necessari per ricavare i vani e le modalità di accesso. Non sono ammesse rampe di accesso che determinino configurazioni morfologiche o estetiche di tipo urbano.

Nella nuova edificazione di edifici rurali, anche derivante da interventi di riqualificazione e ristrutturazione, è ammessa la realizzazione di garage interrati purché compatibile con la pericolosità geologica ed idraulica e purché non comporti la realizzazione di rampe di accesso o di altre opere strutturali e/o di corredo non coerenti con il contesto rurale.

Possono essere realizzate tettoie a protezione dei posti auto per un massimo di 1 posto auto per alloggio di superficie SE < 90 mq, 2 posti auto per ogni alloggio di SE > 90 mq.

Le tettoie dovranno essere realizzate in materiali leggeri (legno, ferro e simili) e potranno essere coperte con pannelli solari e/o fotovoltaici.

Garage e tettoie di cui ai punti precedenti dovranno essere localizzati sulle aree di pertinenza dei fabbricati a cui sono asserviti e ad una distanza da questi non maggiore di ml. 50,00; per motivate e dimostrate esigenze di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche possono essere ammesse soluzioni progettuali che prevedano una distanza maggiore dal fabbricato.

Art. 48 - Piscine ed impianti sportivi pertinenziali in territorio rurale

Impianti sportivi e ricreativi e piscine sono ammissibili dove specificato dalle presenti NTA nella disciplina dei singoli ambiti del Territorio Rurale (TR).

Ove ammessi, impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, devono essere adeguatamente inseriti nel contesto rurale e non devono comportare pavimentazioni di aree libere eccedenti il minimo indispensabile per il loro l'utilizzo.

La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto e dovrà prevedere adeguati interventi di mitigazione.

E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) solo nel caso in cui l'unità immobiliare (o in alternativa il complesso edilizio) sia dotata di un'area di pertinenza (come definita all'art. 41 delle presenti NTA) di superficie a configurazione unitaria uguale o maggiore a mq 2.000.

La realizzazione delle opere a corredo degli edifici di cui al presente articolo è consentita a condizione che gli interventi:

- a. non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di

contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);

c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);

d. non prevedano volumetrie che fuoriescono sensibilmente dal profilo originario del terreno;

e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti.

La superficie massima delle piscine ammessa (superficie netta della vasca) è la seguente:

a. ad uso privato ed a servizio dell'agriturismo mq. 80;

c. a servizio delle strutture turistico-ricettive e sanitarie mq. 200.

Le piscine dovranno essere totalmente interrato, compresi gli apparati tecnici, devono avere colore interno e esterno simile al colore del terreno, al laterizio od alla pietra locale; l'area pavimentata di bordo deve avere profondità max cm 150,00 per lato realizzata in materiali tipici del luogo quali pietra, cotto, calcestruzzo lavato, legno e simili, preferibilmente di tipo galleggiante senza massetto sottostante.

L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite risorse autonome.

Tutti gli impianti dovranno essere localizzati sulle aree di pertinenza dei fabbricati a cui sono asserviti e ad una distanza da questi non maggiore di ml. 50,00; questa distanza massima può essere superata esclusivamente qualora si dimostri che la diversa soluzione risulta migliorativa per la tutela dell'orografia del sito, della viabilità storica, della vegetazione presente, degli elementi storico-culturali del paesaggio e dell'idrografia superficiale.

Gli impianti devono essere ad esclusivo servizio dei residenti o degli utenti delle strutture turistiche ed agrituristiche.

La realizzazione di piscine ed impianti sportivi dovrà rispettare la struttura orografica del suolo e non prevedere scavi e sbancamenti che ne costituiscano rilevante alterazione; in ogni caso non sono ammesse modifiche di +/- ml 1.00 della quota del terreno.

Gli impianti sportivi non possono prevedere pavimentazioni sintetiche o altre pavimentazioni non permeabili e devono avere il fondo in materiali naturali quali erba, terra battuta ecc.

Non è consentita la costruzione di alcun manufatto o fabbricato, ad eccezione dei locali tecnici interrati per le piscine e di attrezzature sportive in legno o metallo e rimovibili (reti da calcio, canestri ecc.) prive di fondazioni fisse.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

TITOLO II - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 49 - Ambiti del territorio rurale

1. *AMBITO TR 1 - Colli metropolitani*

Ambito collocato nella UTOE 1 - Colli metropolitani, nella parte nord del territorio comunale, a confine con il Comune di Firenze e di Scandicci, in parte a est anche con Bagno a Ripoli.

L'ambito è costituito da aree agricole d'interesse paesaggistico e storico-testimoniale.

Nell'ambito TR 1 sono presenti i seguenti morfotipi rurali della Invariante IV, come disciplinati dallo Statuto del Piano Strutturale:

- 18.a Morfotipo rurale del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, con ordinaria conduzione dei fondi agricoli (è il morfotipo prevalente); il Morfotipo 18, tipico degli ambiti collinari imprunetini, è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate. Il morfotipo è declinato in due diverse varianti locali: quello ordinario – riconducibile al tipico morfotipo iconografico toscano a vite ed olivo – e quello presentante caratteri di abbandono. La tutela dei caratteri storici del paesaggio, in corrispondenza di tale morfotipo, riveste un'importanza fondamentale ai fini della promozione economica del territorio. Il morfotipo è legato alle produzioni di qualità tipiche che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP). È un morfotipo al cui interno operano molte delle imprese agricole di eccellenza della produzione agro-alimentare e dell'ospitalità rurale. Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, si segnalano le seguenti azioni per il morfotipo:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi;
- nelle ristrutturazioni agricole, conservare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale);
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi.

- 16.a.b.c - Morfotipo rurale del seminativo e oliveto prevalenti di collina, a corredo del sistema insediativo delle ville e delle fattorie; del morfotipo 16.b sono presenti alcune porzioni a est di Tavarnuzze, alternato a parti del morfotipo 16a (Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina, con ordinaria conduzione dei fondi agricoli) e del morfotipo 16c (Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina, in fase di abbandono colturale). Il Morfotipo 16, tipico delle zone basso collinari e pedecollinari, è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi. In corrispondenza di Villa Larderel e Commenda, lungo l'asse dell'A1, il morfotipo assume la declinazione dell'olivicoltura e dei seminativi in abbandono con dinamiche di trasformazione ben evidenti sulle aree boschive o sugli elementi di infrastrutturazione del paesaggio agrario, i quali evolvono occupando il soprassuolo agricolo (morfotipo rurale 16.c).

La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta; il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi. Il grado di infrastrutturazione ecologica è alto, grazie anche al ruolo delle siepi che si insinuano capillarmente tra le colture bordando la gran parte dei confini degli appezzamenti che assumono quasi l'aspetto di "campi chiusi".

Nel morfotipo devono essere preservate le relazioni esistenti tra insediamento storico e tessuto dei coltivi per conservare (o recuperare) i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale; a tal fine è indicato il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettono la leggibilità della struttura insediativa collinare d'impronta mezzadrile, anche da parte delle aziende agricole.

Nell'ambito sono presenti ampie parti boscate, in particolare a ovest, nord e sud di Tarnuzze, soggette alle norme di cui all'art. 50 delle presenti NTA.

Non costituisce parte integrante dell'ambito rurale TR 1 il territorio urbanizzato (TU) dei seguenti centri abitati:

- BARUFFI
- BOTTAI
- CASCINE DEL RICCIO
- POZZOLATICO
- SAN GERSOLE'
- TARNUZZE

Costituiscono parte integrante dell'ambito rurale TR 1 i seguenti ambiti periurbani (art. 54 delle presenti NTA):

- ambito periurbano di Baruffi (nord);
- ambito periurbano di Vallombrosina-Cappella Montebuoni a Tarnuzze.

Nell'ambito sono presenti i seguenti nuclei rurali (art. 52 delle presenti NTA):

- 1 - Coleramole
- 2 – San Lorenzo alle Rose
- 3 – Le Rose
- 4 - Riboia
- 5 – Monte Oriolo
- 6 - Mezzomonte
- 7 – Borgaccio

Costituiscono parte integrante dell'ambito rurale TR 1 i seguenti ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 53 delle presenti NTA):

- ambito di pertinenza di San Lorenzo alle Rose;
- ambito di pertinenza di Le Rose;
- ambito di pertinenza di Riboia;
- ambito di pertinenza di Monte Oriolo.

Fatte salve eventuali norme più restrittive e/o sovraordinate relative a parti dell'ambito specifiche (zone boscate, aree ad elevato grado di naturalità, nuclei rurali, ambiti di pertinenza, ambiti periurbani), nell'ambito del territorio rurale TR 1 sono consentiti i seguenti interventi:

- manufatti temporanei ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A1/A2** (art. 70 commi 1-2-3.a L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.1 delle presenti NTA;
- manufatti non temporanei ad uso agricolo (comprese serre fisse) da parte dell'imprenditore

agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A3** (art. 70 comma 3.b L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.2 delle presenti NTA;

- nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - **Tipo A4** (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014) di cui all'art. 61 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime per la presentazione del programma aziendale - **Tipo A5** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, art. 6 comma 2 Reg 63/R) di cui all'art. 62.2 delle presenti NTA;
- nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 12 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 - **Tipo A7** (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12) di cui all'art. 63.1 delle presenti NTA;
- nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 13 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 - **Tipo A8** (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13) di cui all'art. 63.2 delle presenti NTA;
- sono ammessi **impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine**, di cui all'art. 48 delle presenti NTA esclusivamente in prossimità degli edifici ad uso abitativo o turistico e nelle loro aree di pertinenza e senza attrezzature o manufatti in elevazione (reti, recinzioni, pannelli, attrezzature sportive, coperture ecc.)
- **l'ospitalità in spazi aperti** è ammessa esclusivamente in tende, camper, roulotte o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo di facile rimozione, con esclusione delle case mobili, che devono essere sempre rimossi al termine del soggiorno turistico, ai sensi dell'art. 13 della LR 30/2003; dello stesso tipo devono essere gli eventuali mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore agricolo ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della LR 30/2003, per i quali non è ammessa la dotazione di piazzole fornite di allacciamenti per impianti igienico-sanitari.

Nell'ambito agricolo TR 1 non sono consentiti i seguenti interventi:

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014) di cui all'art. 59 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare, da parte di aziende agricole - **Tipo A6** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Art. 6 commi 4-5 Reg 63/R) di cui all'art. 62.3 delle presenti NTA;
- manufatti per esigenze venatorie da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - **Tipo A9** (L.R. 65/2014 Art. 78 comma 3 - Reg 63/R art. 13 bis) di cui all'art. 63.3 delle presenti NTA;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 44 delle presenti NTA.

L'ambito è interessato dalle seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 'Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio':

- GU 182-1967 D.M. 23/06/1967 - Zona ai lati dell'Autostrada del Sole
- GU 254-1955 D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo

Marginalmente rientrano nell'ambito anche i seguenti Beni Paesaggistici art. 136 Dlgs 42/2004:

- GU 101-1970^a D.M. 23/03/1970 - Zona lungo la superstrada Firenze-Siena
- GU 136-1961 D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta.

Nelle parti dell'ambito rurale TR 1 interessate dai beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, vigono le ulteriori prescrizioni derivanti dalle "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" - PIT/PPR Allegato 3B - Sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso". Le Schede del Piano Paesaggistico regionale relative ai beni paesaggistici art. 136 del Comune di Impruneta sono anche allegate alla Disciplina del Piano Strutturale.

Nell'ambito sono inoltre presenti i seguenti beni paesaggistici tutelati per legge, di cui all'art. 33.2 delle presenti NTA:

- i territori contermini ai laghi (area tutelata del lago Poggio alle Monache situato nel Comune di Scandicci), ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004;
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004.

Nell'ambito rurale TR 1 è presente il seguente sito, individuato dal Piano Regionale Cave come area di reperimento dei materiali ornamentali storici (MOS):

- 0904802201MOS località Tavarnuzze, Poggio ai Grilli, riferita alla presenza di arenarie appartenenti alla formazione del Macigno (Pietra Bigia – Pietra Serena).

2. *AMBITO TR 2 - Crinali del Chianti*

Ambito collocato nella UTOE 2 - Crinali del Chianti, costituito da aree agricole d'interesse paesaggistico e storico-testimoniale in cui il territorio agricolo risulta intervallato da ampie aree boscate.

Non costituisce parte integrante dell'ambito rurale TR 2 il territorio urbanizzato (TU) dei seguenti centri abitati:

- BAGNOLO/CANTAGALLO
- IMPRUNETA
- UGOLINO

Costituiscono parte integrante dell'ambito rurale TR 2 i seguenti ambiti periurbani (art. 54 delle presenti NTA):

- ambito periurbano di Impruneta est (lungo la tangenziale);
- ambito periurbano di Impruneta zona La Torraccia (sud-ovest);
- ambito periurbano dell'Ugolino (nord-est);
- ambito periurbano dell'Ugolino (sud-est).

Nell'ambito sono presenti i seguenti nuclei rurali (art. 52 delle presenti NTA):

- 8 – La Querce
- 9 - Fabbioille

10 – Podere (P.) Badiuzza

11 – Casa Porcinaia

12 – La Torretta

13 – L'Olmo

Costituiscono parte integrante dell'ambito rurale TR 1 i seguenti ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 53 delle presenti NTA):

- ambito di pertinenza di Bagnolo/Cantagallo;
- ambito di pertinenza di Impruneta loc. Codaccio;
- ambito di pertinenza di Impruneta loc. Apparita / Candegli;
- ambito di pertinenza di Impruneta loc. Monte Sante Marie;
- ambito di pertinenza di La Querce;
- ambito di pertinenza di Fabbiole;
- ambito di pertinenza di La Torretta;
- ambito di pertinenza di L'Olmo.

Nell'ambito TR 2 sono presenti i seguenti morfotipi rurali della Invariante IV, come disciplinati dallo Statuto del Piano Strutturale:

- 16 b - Morfotipo rurale del seminativo e oliveto prevalenti di collina, a corredo del sistema insediativo delle ville e delle fattorie. Il Morfotipo 16, tipico delle zone basso collinari e pedecollinari e caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi, siano essi semplici che punteggiati di alberi sparsi, si localizza prevalentemente, nell'ambito TR 2, sui rilievi collinari in continuità con l'abitato di Ugolino.

Con specifico riferimento alla declinazione locale del morfotipo del sistema insediativo delle ville e delle fattorie (Morfotipo 16.b) si rende necessario:

- promuovere la conservazione e il ripristino delle dotazioni ecologiche lungo il reticolo idrografico, anche nel caso di processi di deruralizzazione dei fabbricati esistenti;
- garantire la permanenza di un ambiente aperto valutando specificatamente la compatibilità di nuove recinzioni nel mantenimento del disegno del paesaggio tipico del morfotipo;
- nel recupero di aree in abbandono culturale perseguire il recupero delle tradizionali attività di olivicoltura; nella eventuale conversione a vigneto introdurre assetti culturali che agevolino l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino dei vigneti tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante che possano assecondare le curve di livello o minimizzino la pendenza.

- 18.a Morfotipo rurale del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, con ordinaria conduzione dei fondi agricoli. Il morfotipo è legato alle produzioni di qualità tipiche che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP). È un morfotipo al cui interno – in questo ambito rurale - operano molte delle imprese agricole di eccellenza della produzione agro-alimentare toscana e anche dell'ospitalità rurale. La possibilità di introdurre adeguati livelli di meccanizzazione dipende sia dall'orografia sia dal tipo di maglia agraria.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, si segnalano le seguenti azioni per il morfotipo:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale

tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- preservare i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale;
- nelle ristrutturazioni agricole, conservare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) e preservare la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, valutare ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

Fatte salve eventuali norme più restrittive e/o sovraordinate relative a parti dell'ambito specifiche (zone boscate, aree ad elevato grado di naturalità, nuclei rurali, ambiti di pertinenza, ambiti periurbani), nell'ambito agricolo sono consentiti i seguenti interventi:

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014) di cui all'art. 59 delle presenti NTA;
- manufatti temporanei ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A1/A2** (art. 70 commi 1-2-3.a L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.1 delle presenti NTA;
- manufatti non temporanei ad uso agricolo (comprese serre fisse) da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A3** (art. 70 comma 3.b L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.2 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - **Tipo A4** (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014) di cui all'art. 61 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime per la presentazione del programma aziendale - **Tipo A5** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, art. 6 comma 2 Reg 63/R) di cui all'art. 62.2 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, da parte di aziende agricole - **Tipo A6** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Art. 6 commi 4-5 Reg 63/R) di cui all'art. 62.3 delle presenti NTA;
- nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 12 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 -

Tipo A7 (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12) di cui all'art. 63.1 delle presenti NTA;

- nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 13 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 - **Tipo A8** (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13) di cui all'art. 63.2 delle presenti NTA;
- manufatti per per esigenze venatorie da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - **Tipo A9** (L.R. 65/2014 Art. 78 comma 3 - Reg 63/R art. 13 bis) di cui all'art. 63.3 delle presenti NTA;
- la realizzazione di nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 44 delle presenti NTA;
- sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, di cui all'art. 48 delle presenti NTA senza attrezzature o manufatti in elevazione (reti, recinzioni, pannelli, attrezzature sportive, coperture ecc.);
- l'ospitalità in spazi aperti è ammessa esclusivamente in tende, camper, roulotte o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo di facile rimozione, con esclusione delle case mobili, che devono essere sempre rimossi al termine del soggiorno turistico, ai sensi dell'art. 13 della LR 30/2003; dello stesso tipo devono essere gli eventuali mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore agricolo ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della LR 30/2003, per i quali non è ammessa la dotazione di piazzole fornite di allacciamenti per impianti igienico-sanitari.

L'ambito è interessato dalle seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 'Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio':

- GU 101-1970a D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la superstrada Firenze-Siena
- GU 136-1961 D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta.

Nelle parti dell'ambito rurale 2 interessate dai beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, vigono le ulteriori prescrizioni derivanti dalle "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" - PIT/PPR Allegato 3B - Sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso". Le Schede del Piano Paesaggistico regionale relative ai beni paesaggistici art. 136 del Comune di Impruneta sono anche allegate alla Disciplina del Piano Strutturale.

Nell'ambito sono inoltre presenti i seguenti beni paesaggistici tutelati per legge, di cui all'art. 33.2 delle presenti NTA:

- i territori contermini ai laghi (lago Casalone), ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004;
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004.

3. **AMBITO TR 3 - Fondovalle della Greve**

Ambito rurale di fondovalle, che corrisponde alla UTOE 3.

Non costituisce parte integrante dell'ambito rurale TR 3 il territorio urbanizzato (TU) dei seguenti centri abitati:

- FALCIANI
- FERRONE

Costituiscono parte integrante dell'ambito rurale TR 3 i seguenti ambiti periurbani (art. 54 delle presenti NTA):

- ambito periurbano di Falciani loc. Le Campora;
- ambito periurbano di Ferrone (zona nord).

Nell'ambito 3 sono presenti porzioni del morfotipo rurale 18 'Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti' della Invariante IV, come disciplinati dallo Statuto del Piano Strutturale, declinato a livello locale in:

- Morfotipo rurale 18.a: con ordinaria conduzione dei fondi agricoli;
- Morfotipo rurale 18.c: in fase di abbandono culturale.

I morfotipi rurali sono intervallati da zone boscate, costituite principalmente da vegetazione ripariale, soggette alle norme dell'art. 50 delle presenti NTA, da zone urbanizzate e da aree di trasformazione.

Nella parte ovest l'ambito è attraversato dal Bene Paesaggistico art. 136 Dlgs 42/2004 di cui ai GU 101-1970a-D.M. 23/03/1970 'Zone lungo la superstrada Firenze-Siena'.

Il fiume Greve e le sue sponde sono tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio lett. c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua".

L'ambito è interessato dal Sistema morfogenetico Fondovalle (FON) (Invariante I del Piano Strutturale) in aree comprese fra la via Cassia, la SP n. 3 Chiantigiana per Val di Greve e il fiume Greve, che corrisponde anche al corridoio ripario del fiume Greve, riconosciuto come "area ad elevato grado di naturalità" (art. 51.4 delle presenti NTA).

L'ambito è interessato dalle seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 'Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio':

- GU 101-1970a D.M. 23/03/1970 - Zone lungo la superstrada Firenze-Siena

Nelle parti dell'ambito rurale TR 3 interessate dai beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, vigono le ulteriori prescrizioni derivanti dalle "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" - PIT/PPR Allegato 3B - Sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso". Le Schede del Piano Paesaggistico regionale relative ai beni paesaggistici art. 136 del Comune di Impruneta sono anche allegate alla Disciplina del Piano Strutturale.

Nell'ambito sono inoltre presenti i seguenti beni paesaggistici tutelati per legge, di cui all'art. 33.2 delle presenti NTA:

- i territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004;
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004.

Nel Sistema morfogenetico Fondovalle (FON), parte dell'ambito TR 3, non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo; sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, nel rispetto delle norme sovraordinate relative ai beni paesaggistici ed al rischio idraulico.

Nella restante parte dell'ambito rurale TR 3 (fatte salve eventuali norme più restrittive e/o sovraordinate relative a parti dell'ambito specifiche), sono consentiti i seguenti interventi:

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014) di cui all'art. 59 delle presenti NTA;
- manufatti temporanei ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A1/A2** (art. 70 commi 1-2-3.a L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.1 delle presenti NTA;
- manufatti non temporanei ad uso agricolo (comprese serre fisse) da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - **Tipo A3** (art. 70 comma 3.b L.R. 65/2014) di cui all'art. 60.2 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - **Tipo A4** (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014) di cui all'art. 61 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime per la presentazione del programma aziendale - **Tipo A5** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, art. 6 comma 2 Reg 63/R) di cui all'art. 62.2 delle presenti NTA;
- nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, da parte di aziende agricole - **Tipo A6** (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Art. 6 commi 4-5 Reg 63/R) di cui all'art. 62.3 delle presenti NTA;
- nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 12 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 - **Tipo A7** (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12) di cui all'art. 63.1 delle presenti NTA;
- nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto previsto dall'art. 13 del regolamento di cui alla DPGR n° 63r/2016 - **Tipo A8** (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13) di cui all'art. 63.2 delle presenti NTA;
- la realizzazione di nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 44 delle presenti NTA;
- sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, di cui all'art. 48 delle presenti NTA senza attrezzature o manufatti in elevazione (reti, recinzioni, pannelli, attrezzature sportive, coperture ecc.);
- l'ospitalità in spazi aperti è ammessa esclusivamente in tende, camper, roulotte o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo di facile rimozione, con esclusione delle case mobili, che devono essere sempre rimossi al termine del soggiorno turistico, ai sensi dell'art. 13 della LR 30/2003; dello stesso tipo devono essere gli eventuali mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore agricolo ai

sensi del comma 3 dell'art. 13 della LR 30/2003, per i quali non è ammessa la dotazione di piazzole fornite di allacciamenti per impianti igienico-sanitari.

Nell'ambito rurale TR 3 non sono consentiti i seguenti interventi:

- manufatti per esigenze venatorie da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - **Tipo A9** (L.R. 65/2014 Art. 78 comma 3 - Reg 63/R art. 13 bis) di cui all'art. 63.3 delle presenti NTA.

Nell'ambito rurale TR 3 è presente il seguente sito, individuato dal Piano Regionale Cave come giacimento:

✓ 050001 Pesci (Cava Ponte Cappello).

Art. 50 - Le aree boscate

Le aree boscate presenti negli ambiti rurali sono soggette al presente articolo.

Le aree boscate sono rappresentate nell'elaborato ST_08 'Beni paesaggistici' del Piano Strutturale, relativamente alla voce "Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) - Territori coperti da boschi e foreste" (dato da Geoscopio RT/Piano Paesaggistico) e nell'elaborato QC_10 'Carta del patrimonio selvicolturale' del Piano Strutturale, dove le aree boscate, secondo la definizione dell'art. 3 della LR 39/2000, sono rappresentate dalle seguenti voci di legenda:

- aree assimilabili a bosco (art. 3, co. 4 LRT 39/2000 smi; art. 4 Dlgs 34/2018);
- aree boscate (art. 3, c.i 1, 2 e 3 LRT 39/2000 smi; art. 3, co. 3 Dlgs 34/2018);
- elementi infrastrutturali che, pur privi di copertura forestale, non interrompono la continuità del bosco (art. 3, co. 2 LRT 39/2000 smi; art. 4 Dlgs 34/2018).

Qualora fra i due elaborati vi fossero difformità, viene preso a riferimento l'elaborato più restrittivo.

Le aree boscate sono soggette alle norme e leggi nazionali in materia, alla Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana", al Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R "Regolamento Forestale della Toscana" e ad ogni altra legge e norma vigente.

I territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, sono soggetti alla "Disciplina dei beni paesaggistici", Elaborato 8B del PIT con valenza di PP della Regione Toscana, art. 12 ed in particolare delle "Prescrizioni" di cui all'art. 12.3, a cui si conformano le presenti Norme.

La trasformazione del bosco è soggetta inoltre ai criteri ed indirizzi per le trasformazioni dei boschi emanati dalla provincia di Firenze e contenuti nelle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Firenze, ai sensi dell'art. 90 comma 6.d) della l.r. 65/2014 e dell'articolo 41 della l.r. 39/2000.

L'ambito è inoltre soggetto agli Art. 33 'Aree boscate e vegetazione ripariale' e Art. 34 'Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio' della Disciplina del Piano Strutturale di Impruneta.

Nelle aree boscate non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni rurali né per uso abitativo né per nuovi annessi agricoli, ma i terreni ricadenti nelle aree boscate concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima aziendale.

Nelle aree boscate non è ammessa la fornitura di allacciamenti per impianti igienico-sanitari nelle piazzole destinate all'ospitalità in spazi aperti, ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della LR 30/2003.

Se non soggette a norme diverse redatte dall'A.C. o da altri enti di gestione, nelle aree boscate sono ammessi i

seguenti interventi, purché di iniziativa pubblica e/o di uso pubblico:

- le attività di escursionismo leggero e sostenibile, di educazione ambientale, di conoscenza delle culture tradizionali legate alle attività silvo-pastorali, di promozione dei prodotti locali, anche attraverso la realizzazione di arredi e attrezzature leggeri finalizzati alla sosta, alla documentazione, alla ricreazione ecc. da realizzarsi in legno;
- per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, deve essere mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è di norma vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite;
- viabilità e aree di sosta sono ammessi per varchi tagliafuoco, piste antincendio o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o a servizio delle strutture esistenti nel bosco, da realizzarsi da parte delle amministrazioni pubbliche preposte;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza e con P.A.P.M.A.A., come disciplinati dalle presenti N.T.A.;
- interventi di manutenzione e adeguamento dei sentieri ai fini della sicurezza, con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta;
- manufatti temporanei in legno per la protezione e lo stoccaggio del legname, con le caratteristiche dei manufatti tipo A1/A2 di cui all'art. 60.1 delle presenti N.T.A. (art. 70 commi 1-2-3.a L.R. 65/2014);
- installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme, dimensioni e materiali consoni al luogo e finalizzate alla documentazione ambientale, alla segnalazione di viabilità e sentieristica e all'informazione di servizi e/o attrezzature presenti;
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in piazzali esistenti, lungo la viabilità e/o i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente;
- tutte le opere, interventi e infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.

I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non possono essere recuperati per usi diversi.

Impianti sportivi pubblici a carattere ricreativo sono ammessi esclusivamente se non comportano pavimentazioni, movimenti di terra, né strutture fisse; non è ammessa la realizzazione di piscine.

Non sono ammessi manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche, inclusi la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale.

Art. 51 - Le aree ad elevato grado di naturalità

1. Descrizione

Le **aree ad elevato grado di naturalità**, presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, sono riconosciute e normate dal Piano Strutturale e sono le seguenti:

- biotopi dell'area imprunetina;
- nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina;
- il corridoio ripario del Fiume Greve e il reticolo idrografico minore;
- gli alberi monumentali.

2. *I biotopi dell'area imprunetina*

I biotopi dell'area imprunetina, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del Piano Strutturale e graficamente rappresentati nella tavola del PS ST_07 "Carta dei valori naturalistici ed agroforestali" (dizione: "Altre aree ad elevato grado di naturalità – Biotopi"), sono i seguenti:

- ✓ Biotopo "Bio-01" – Cave di Tavarnuzze;
- ✓ Biotopo "Bio-02" – Ginepruzzi;
- ✓ Biotopo "Bio-03" – Sassi Neri / Terre Bianche.

Nelle aree interessate dai biotopi non sono ammesse nuove costruzioni e/o trasformazioni a fini insediativi, infrastrutturali e/o agricoli che comportino impegno di nuovo suolo che si trovi allo stato naturale, non edificato e non urbanizzato.

All'interno dei biotopi non è ammessa:

- la costruzione di impianti fissi per sport da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'allestimento di tracciati o di percorsi per gare da disputare con i mezzi motorizzati, fatte salve le deroghe di cui all'art. 3 della Legge Regionale 27 giugno 1994, n. 48;
- l'esecuzione di attività di bike trial / cross bike e zipline nel periodo di nidificazione a maggiore criticità per l'avifauna (aprile/maggio);
- l'accesso alle aree boscate al di fuori dei percorsi presenti;
- l'impiego di specie vegetali alloctone ed invasive;
- l'impiego di diffusori di musica o di impianti di illuminazione, al fine di contenere il disturbo dell'avifauna;
- qualsivoglia azione capace di alterare l'integrità fisica, edafica, microclimatica ed ecosistemica di tali formazioni nelle aree dei biotopi ove sono presenti gli habitat dei ginepreti a *Juniperus oxycedrus* (<5210) e quelli delle garighe di serpentofite (<6110) e nelle stazioni ove è accertata la presenza di specie floristiche rare e/o endemiche protette o rigorosamente protette dalla LR Toscana n. 30/2015;
- la costruzione, anche temporanea, di nuove zone per l'allenamento e l'addestramento dei cani e per le gare cinofile, nonché ampliamento di quelle esistenti;
- la rimozione, il taglio, la distruzione, l'asportazione e l'allontanamento della flora costituente il sottobosco, coerentemente con quanto previsto dall'art. 63 della L.R. Toscana n. 39/2000 e s.m.i.

Sono ammesse attività turistiche sostenibili, connesse alla frequentazione dei contesti territoriali di riferimento, con particolare riferimento all'escursionismo e alle attività eco-turistiche.

Qualsivoglia intervento pubblico e/o privato ricadente all'interno dei biotopi è soggetto alla puntuale verifica della presenza di habitat comunitari e/o specie floristiche, rare o endemiche, protette ai sensi della LR Toscana n. 30/2015 nelle aree d'intervento e in quelle d'influenza, ad opera di tecnico abilitato (biologo, agronomo o forestale)

Sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla viabilità esistente e sulle

eventuali ulteriori aree che non si trovino allo stato naturale.

3. *I nodi forestali primari dei boschi misti termofili dell'area imprunetina*

I nodi forestali primari sono soggetti alle norme di cui all'art. 50 delle presenti NTA 'Le aree boscate'.

4. *Il corridoio ripario del Fiume Greve e il reticolo idrografico minore*

Il corridoio ripario del Fiume Greve è parte dell'ambito rurale TR 3 'Fondovalle della Greve' (art. 49.3 delle presenti NTA) e coincide con il Sistema morfogenetico Fondovalle (FON - Invariante I del Piano Strutturale), situato in aree comprese fra la via Cassia, la SP n. 3 Chiantigiana per Val di Greve e il fiume Greve.

Nel territorio urbanizzato la vegetazione ripariale è disciplinata dall'art. 79 "Verde privato con vegetazione boscata e ripariale di valore paesaggistico - VBpr" delle presenti NTA.

I corridoi di vegetazione riparia del reticolo idrografico minore sono tutelati dalle disposizioni sulla tutela dei corsi d'acqua, ed in particolare dall'art. 3 della L.R. n. 41/2018 che non consente "nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79".

Nella stessa fascia di rispetto è vietata la distruzione, la rimozione, il taglio e l'asportazione delle dotazioni ecologiche, con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, siepi arborate, filari camporili, boschetti, esemplari arborei camporili isolati) come da Disciplina della Invariante II del PS.

5. *Gli alberi monumentali*

Gli alberi monumentali e gli elementi arborei di valore, di cui all'art. 27 della Disciplina del PS e rappresentati nella tavola "ST_07 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali" del PS, sono soggetti a tutela.

Eventuali interventi che interessino le aree dove sono presenti alberi monumentali e/o una superficie pari al doppio dell'area di insidenza della chioma (misurata e documentata da relazione a firma di tecnico abilitato), devono identificare i suddetti esemplari arborei come elementi puntuali del territorio rurale ad elevato grado di naturalità, ai sensi dell'art. 64, co. 1, lett. d) della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i.

Sono vietate, in continuità con quanto previsto dall'art. 7, co. 4 della L. n.10/2013, tutte le azioni che possano determinarne l'abbattimento o il danneggiamento, facendo salvi gli interventi di arboricoltura (potatura della chioma; interventi che possono determinare modifiche negli apparati radicali; posa in opera di consolidamenti o di sistemi di ancoraggio dell'esemplare; installazione di sistemi parafulmine; posa in opera di steccati e recinzioni all'interno dell'area di protezione dell'albero; realizzazione di percorsi o pavimenti aerati all'interno dell'area di protezione dell'albero; realizzazione di manufatti all'interno dell'area di protezione dell'albero; modifiche del terreno o del regime idraulico che possono incidere sulla zona di protezione dell'albero; diradamento di esemplari arborei limitrofi a quello monumentale che entrano con questo in diretta competizione; abbattimento) che, previo parere obbligatorio e vincolante dell'Arma dei Carabinieri – Organizzazione per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare, si rendono necessari per motivi di pubblica sicurezza e/o fitosanitaria e, più in generale, di cura e salvaguardia dell'esemplare;

Coerentemente con quanto espresso dall'art. 100, co.1 della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., è disposto un

vincolo di inedificabilità assoluta nelle aree contermini alla localizzazione dell'esemplare, per una superficie pari al doppio dell'area di insidenza della chioma, come sopra documentata.

Eventuali interventi che interessino le aree dove sono presenti "Elementi della rete ecologica locale" (alberi isolati; filari camporili e siepi arborate in ambito agricolo) individuati nella tavola "ST_02 Carta della rete ecologica locale" del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 7, co.1 della L. n. 10/2013, deve prevedere il censimento e la tutela degli esemplari arborei qualificabili come monumentali.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche agli elementi arborei di valore, graficamente rappresentati nella tavola "ST_07 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali" del PS con la dizione: "esemplari arborei di valore".

Art. 52 - Nuclei rurali art. 65 LRT 65/2014

Il presente POC individua i nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014.

I nuclei rurali sono rappresentati negli elaborati cartografici TR e sono i seguenti:

- 1 - Colleramole
- 2 – San Lorenzo alle Rose
- 3 – Le Rose
- 4 - Riboia
- 5 – Monte Oriolo
- 6 - Mezzomonte
- 7 – Borgaccio - Fonteseconda
- 8 – La Querce
- 9 - Fabbiole
- 10 – P. Badiuzza
- 11 – Casa Porcinaia
- 12 – La Torretta
- 13 – L'Olmo

I nuclei rurali storici di San Lorenzo alle Rose-Le Rose, Riboia, Monte Oriolo, La Querce, Fabbiole, La Torretta-L'Olmo hanno gli ambiti di pertinenza, costituiti dalle aree storicamente connesse agli edifici e disciplinati dall'art. 53 delle presenti NTA.

I nuclei rurali comprendono sia edifici ed aree di valore architettonico e/o paesaggistico, singolo e/o di insieme, sia edifici ed insediamenti recenti.

Nei nuclei rurali – che non hanno caratteristiche urbane e sono collocati nel territorio rurale - possono essere presenti fabbricati e manufatti sia urbani sia rurali, a destinazione residenziale, agricola, annessi ed accessori, uso produttivo, commerciale, turistico od altri usi esistenti o dismessi, in cui sono da tutelare e/ o da riqualificare sia le caratteristiche di valore dei singoli edifici e manufatti, della viabilità e degli spazi aperti di connessione e di riferimento, sia le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di insieme del nucleo e delle aree circostanti.

Per i nuclei storici è in particolare da tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei e devono essere altresì preservate le corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni nuclei, ove presenti.

In tutti i nuclei sono da contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario.

Per le caratteristiche fisiche e di accessibilità e per la semplificazione nella realizzazione delle reti di urbanizzazione ed in particolare per i sistemi di depurazione, in questi borghi e nuclei è favorito l'insediamento di popolazione fissa o temporanea ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi nei nuclei rurali sono disciplinati anche dall'art. 7 del Regolamento DPGR 32/R/2017.

Gli ambiti dei nuclei rurali e le aree limitrofe sono localizzazioni prioritarie per la realizzazione di nuovi edifici ed annessi rurali previsti dai P.A.P.M.A.A.

I nuclei rurali sono soggetti recupero del degrado, riqualificazione e valorizzazione.

Tutti gli interventi ammessi devono essere correttamente inseriti sotto il profilo edilizio, urbanistico e paesaggistico e devono prevedere la tutela e la valorizzazione degli edifici, dei manufatti, della viabilità e degli spazi aperti, degli arredi con valore storico, architettonico, paesaggistico, culturale e testimoniale.

Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque ineditati.

Gli interventi sugli edifici storici sono soggetti all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A.

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale di cui alle presenti NTA.

Nei nuclei rurali sono ammesse nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 44 delle presenti NTA, correttamente inseriti nel contesto edificato e rurale.

Non è ammessa la realizzazione di aree di parcheggio di tipo urbano.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 48 delle presenti N.T.A.

Art. 53 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici art. 66 LRT 65/2014

Il presente POC individua gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 e dell'Art. 8 del Regolamento DPGR 32/R/2017, in coerenza con il Piano Strutturale.

Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

Gli ambiti di pertinenza dei centri urbanizzati e dei nuclei storici sono rappresentati negli elaborati cartografici TR sono di seguito elencati.

- **Ambiti di pertinenza del centro storico di Impruneta (TU):**
 - **Codaccio**
 - **Apparita / Candegli** (interessato dai seguenti beni paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/2004: GU 136-1961 D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta ex art. 136; zone boscate ex art. 142, comma 1 lett. g);
 - **Monte Sante Marie** (interessato dai seguenti beni paesaggistici: zone boscate ex art. 142, comma 1 lett. g);
- **Ambiti di pertinenza dei centri storici di Cantagallo – Bagnolo (TU)**
- **Ambiti di pertinenza dei nuclei rurali di San Lorenzo alle Rose e Le Rose (TR)**

- **Ambito di pertinenza del nucleo rurale di Riboia (TR)**
- **Ambito di pertinenza del nucleo rurale di Monte Oriolo (TR)** (interessato dai seguenti beni paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/2004 art.136: GU 136-1961 D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta)
- **Ambito di pertinenza del nucleo rurale di La Querce (TR)** (interessato dai seguenti beni paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/2004 art.136: GU 136-1961 D.M. 23/05/1961 - Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta)
- **Ambito di pertinenza del nucleo rurale di Fabbiole (TR)**
- **Ambiti di pertinenza dei nuclei rurali di La Torretta e L'Olmo (TR)**

Gli obiettivi principali, come definiti dal PS, sono mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi e favorire le attività agricole, anche a carattere amatoriale.

Negli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali non è ammessa nuova edificazione di alcun tipo, ma le superfici possono essere computate nei P.A.P.M.A.A.

In questi ambiti, oltre alle norme e prescrizioni derivanti dalla presenza di Beni Paesaggistici ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, vigono le seguenti indicazioni per le azioni, da osservarsi anche nei P.A.P.M.A.A.:

- devono essere conservati gli oliveti e le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici;
- devono essere conservati i segni strutturanti la maglia agraria storica, come i tratti principali della rete scolante;
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, devono essere conservati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie;
- devono essere mantenuti la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e la stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- può essere contenuta l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- devono essere conservati e/o implementati siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- deve essere mantenuta la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, devono essere introdotti nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- devono essere tutelate le sistemazioni a terrazzamenti e le relative colture, incentivando il recupero degli uliveti abbandonati, dei muri a secco, e dei manufatti edilizi tipici;
- su eventuali edifici e manufatti legittimi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e

di ristrutturazione edilizia conservativa REC-1;

- l'ospitalità in spazi aperti è preclusa, ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della LR 30/2003.

E' ammessa la realizzazione di aree di verde pubblico con sistemazioni a parco, all'interno dei quali possono essere realizzate aree di sosta, con superficie permeabile, non asfaltata né pavimentata in alcun modo, di modeste dimensioni, lungo le viabilità e prive di connotazioni urbane.

Gli interventi sugli edifici sono soggetti all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A.

Art. 54 - Ambiti periurbani art. 67 LRT 65/2014

Il presente POC individua gli ambiti periurbani, ai sensi dell'articolo 67 della LR 65/2014 e dell'art. 9 del D.P.G.R. 32/R/2017, in coerenza con il Piano Strutturale.

Negli ambiti periurbani vigono le norme relative all'ambito rurale di appartenenza, con le seguenti ulteriori regole generali:

- mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi, identificando in essi gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare, ripristinare o creare;
- conservare i segni strutturanti la maglia agraria storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulicoagrarie, di cui dovranno mantenere la funzionalità e l'efficienza;
- tutelare le aree boscate presenti;
- conservare ed arricchire il corredo di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- mantenere la viabilità secondaria podereale e interpodereale e la sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico; promuovere la connessione con la rete ciclo-pedonale e sentieristica di collegamento ai centri abitati e la fruibilità del margine urbano;
- nel rispetto dell'articolo 69 della L.R. 65/2014, promuovere ed incentivare forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale;
- è ammessa la realizzazione di aree di verde pubblico con sistemazioni a parco.

All'interno degli ambiti possono essere realizzate aree di sosta, con superficie permeabile, non asfaltata né pavimentata in alcun modo, lungo le viabilità e prive di connotazioni urbane.

Gli ambiti periurbani sono rappresentati nell'elaborato TR.

Per gli ambiti periurbani di maggiore estensione il POC stabilisce la seguente ulteriore disciplina:

Ambito periurbano di Impruneta est (lungo la tangenziale)

L'ambito periurbano di Impruneta, individuato a est della tangenziale, ha alcune principali vocazioni:

- qualificazione paesaggistica del margine est del capoluogo;
- ruolo strategico per l'agricoltura sociale, gli orti urbani e per sviluppare progetti educativi;
- ambito paesaggistico della nuova sede rionale della Festa dell'Uva;
- mobilità lenta con percorsi pedo-ciclabili e sentieristica di collegamento fra Impruneta, il territorio collinare e le altre frazioni;
- parco verde e spazio di ricreazione e di aggregazione;
- integrazione fra l'aspetto paesaggistico e quello sociale, incrementando la biodiversità urbana.

L'ambito può essere destinato alla realizzazione di un parco agricolo-ricreativo lungo la tangenziale di Impruneta, per la valorizzazione dell'agricoltura periurbana e la individuazione di aree ricreative di limite urbano coerenti con il territorio rurale.

Il parco dovrà svolgere le funzioni principali di connessione paesaggistica, ecologica e fruitiva fra l'abitato di Impruneta, il territorio rurale, la zona per servizi ed attrezzature a sud-est ed il parco delle Terre Bianche sempre a sud-est.

Nell'ambito è ammessa la realizzazione di attrezzature ricreative, sportive, per la didattica ambientale e rurale, l'attività agricola amatoriale e sociale ed i servizi connessi, in coerenza con il territorio rurale.

Sono ammesse aree di sosta alberate, con superfici permeabili e prive di caratteristiche urbane.

Ai sensi dello Statuto del PTCP l'area in oggetto ricade in un'area fragile del territorio aperto AF12 ed in parte in un'area di protezione storico ambientale. invariante strutturale APS 137 Monte di Meccoli.

L'ambito è parzialmente interessato da aree boscate e, in una modesta porzione nella parte nord, dal vincolo paesaggistico ex DM 136/1961 "Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del Comune di Impruneta".

Ambito periurbano di Vallombrosina-Cappella Montebuoni a Tavarnuzze

A Tavarnuzze è individuato l'ambito periurbano collocato a sud-ovest del centro abitato, nella località Vallombrosina-Cappella Montebuoni.

L'area è costituita da un rilievo boscato, di proprietà in prevalenza privata, dove sono presenti alcune attrezzature ricettive. Nella parte più elevata è collocata la Cappella della Vallombrosina.

La conformazione geomorfologica vede una parziale fragilità, per la quale è necessario non impermeabilizzare il suolo, non ridurre la copertura forestale e non destabilizzare i versanti.

L'ambito può essere riqualificato per valorizzare la funzione di zona verde e boscata a servizio di Tavarnuzze, dove recuperare i percorsi pedonali e le possibilità di fruizione pubblica.

L'ambito è boscato, parzialmente compreso nelle aree tutelate del fiume Greve ed interessato dal bene paesaggistico D.M. 23/03/1970 - Zona lungo la Superstrada Firenze-Siena.

Ambito periurbano Le Campora a Falciani

Area collocata fra il centro abitato e la superstrada che costituisce l'ambito di tutela paesaggistica di Falciani. Sono presenti aggregati insediativi rurali. Nell'ambito, a vocazione agricola, si dovranno privilegiare il recupero dell'esistente e la limitazione della dispersione insediativa, anche ad uso agricolo.

Altri ambiti periurbani:

- Impruneta zona La Torraccia (sud-ovest)
- Baruffi (nord)
- Ferrone (nord, interessato dai seguenti beni paesaggistici tutelati per legge: fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004, fiume Greve)
- Ugolino (nord-est)
- Ugolino (sud-est)

Art. 55 - Piano Regionale Cave

Il Piano Regionale Cave è stato approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con Deliberazione n. 47 del 21 luglio 2020, ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 35/15.

Nel Comune di Impruneta è presente il seguente sito, individuato dal Piano Regionale Cave come giacimento:

- ✓ 050001 Pesci (Cava Ponte Cappello).

Nel Comune di Impruneta è presente il seguente sito, individuato dal Piano Regionale Cave come area di reperimento dei materiali ornamentali storici (MOS):

- ✓ 0904802201MOS località Tavarnuzze, Poggio ai Grilli, riferita alla presenza di arenarie appartenenti alla formazione del Macigno (Pietra Bigia – Pietra Serena).

I giacimenti, individuati dal PRC ai sensi dell'articolo 7 del comma 1, lettera b) della L.R. 35/2015, costituiscono Invarianti Strutturali ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 65/2014.

Ai sensi del “Capo IV - Tutela dei materiali ornamentali storici” della Disciplina di Piano (elaborato PR 02 del PRC) i siti di reperimento di materiale ornamentale storico (MOS) rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

Il sito MOS di Tavarnuzze, loc. Poggio ai Grilli 0904802201MOS, è classificato come lett. b): “i siti di reperimento di materiale ornamentale storico di cui all'art. 2, comma 1, lettera d), della L.R. 35/2015”, ai sensi dell'Art. 32 “Criteri per la tutela e la coltivazione delle cave per il reperimento dei materiali ornamentali storici” della Disciplina del Piano Regionale Cave.

I suddetti siti sono rappresentati nell'elaborato ST_01 del Piano Strutturale.

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 56 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.A.P.M.A.A.

1. Disposizioni generali

Il P.A.P.M.A.A. è disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014 e dal relativo Regolamento di attuazione 63/R del 2016, art. 7-8-9-10, e succ. mod. ed int.

Le superfici fondiarie minime SAU da mantenere in produzione sono quelle stabilite dal Piano Territoriale Metropolitano della C.M. di Firenze adottato nel 2024.

La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. è disciplinata dagli artt. 59 e 61 delle presenti Norme, con le eventuali esclusioni e le limitazioni stabilite dalle presenti norme per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A., sono disciplinati dall'art. 58 delle presenti N.T.A.

Il P.A.P.M.A.A. deve individuare le eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, e la valutazione degli effetti attesi degli interventi programmati sulle stesse risorse, con particolare riferimento a:

- le risorse storiche, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente Piano Operativo;
- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e gli individui arborei fuori foresta tutelati;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- la viabilità rurale esistente.

I P.A.P.M.A.A. devono contenere specifici elaborati che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi edifici nel contesto territoriale di riferimento.

Gli interventi di miglioramento ambientale, con riferimento all'articolo 68 della l.r. 65/2014, e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'articolo 74, comma 6, lettera c) della l.r. 65/2014, devono rispettare l'art. 41 'Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale' delle presenti NTA.

Gli interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate (Regolamento 63/R, art. 7 comma 5 lett.b punto 7) devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente POC e la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo.

Rimodellamenti del terreno, scavi e riporti non devono comportare modifiche rilevanti delle quote originarie del suolo.

Non deve essere realizzata nuova viabilità a servizio di abitazioni rurali o di attività connesse; sono ammesse

esclusivamente modeste rettifiche e/o integrazioni della viabilità esistente o ripristini di viabilità preesistenti.

2. P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo

I P.A.P.M.A.A. che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica RU con perdita della destinazione d'uso agricola hanno valore di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art. 74 comma 13 della L.R. 65/2014.

Hanno inoltre valore di Piani Attuativi i Programmi Aziendali che prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti, nuova edificazione per un volume fuori terra superiore a mc 1.200.

Art. 57 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. (art. 71 L.R. 65/2014)

Da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di cui all'art.71 della LR 65/2014 con i seguenti limiti e condizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi in relazione alla datazione degli edifici e con le limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti NTA;
- eventuali limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni derivanti dalle norme per i singoli ambiti del territorio rurale in cui gli edifici sono situati;
- eventuali limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni derivanti dalle norme per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico di cui alle presenti NTA ed allo Statuto del Piano Strutturale di Impruneta.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare la configurazione dei residui e delle pertinenze, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 40 "Tutela del paesaggio rurale" e all'art. 41 "Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale" delle presenti NTA.

Le addizioni volumetriche (L.R. 65/2014 art. 71 c.1 lett.g) e art. 71.1bis) sono riservate all'imprenditore agricolo professionale nelle dimensioni massime indicate dall'art.71.1bis della LR 65/2014, sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale (addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi), con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- sono ammesse esclusivamente su edifici e annessi in muratura edificati dopo il 1956; per gli edifici edificati ante 1956 le addizioni volumetriche sono ammesse solo se contestuali alla riqualificazione dell'intero fabbricato interessato ed al recupero dell'immagine storica, con l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni recenti ed incongrui;
- devono configurarsi come addizione tipologica rispettando le regole di accrescimento del fabbricato e le sue caratteristiche storiche, architettoniche, edilizie e testimoniali;
- devono configurarsi come ampliamenti degli edifici esistenti e non devono dar luogo a nuovi organismi edilizi né a nuove unità immobiliari;
- devono prevedere contestualmente l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica.

Alle medesime condizioni di cui alle addizioni volumetriche, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie (LR 65/2014, art. 71.2) che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 1 bis dello stesso articolo (addizioni volumetriche).

Tutti gli interventi sul PEE di cui ai commi 1, 1 bis e 2 dell'art. 71 della LR 65/2014 possono comportare un contestuale aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola, pari ad una unità aggiuntiva per edificio, nel rispetto delle seguenti dimensioni per le unità abitative in territorio rurale:

- superficie SE minima mq 45, SE massima mq 110 per ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente);
- per ciascun edificio dove sia presente almeno una unità abitativa è ammesso l'incremento max di una sola nuova unità;
- per ciascun edificio dove siano presenti tre o più unità abitative è ammesso l'incremento max di due sole nuove unità abitative.

Eventuali manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale (L.R. 65/2014 art. 136 comma 2 lett. a) ter) devono avere le stesse caratteristiche dei manufatti A1, A2 o A3 di cui all'art. 60 delle presenti NTA.

La sostituzione edilizia (L.R. 65/2014 art. 136 comma 2 lett. a) ter), se ammessa in relazione alle caratteristiche degli edifici ed annessi, può dar luogo ad un contestuale incremento massimo di volume pari al 30% del volume legittimo esistente e comunque fino a un massimo di mc 100 per fabbricato esistente.

I fabbricati derivanti da interventi di sostituzione o ricostruzione di edifici preesistenti devono rispettare le regole insediative e architettoniche di cui all'art. 59 "Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A." o dell'art. 61 "Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A.", in relazione alla funzione.

Le piscine e gli impianti sportivi (L.R. 65/2014 art 71 comma 1 lett. m), ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato, sono ammessi nel rispetto dell'art. 48 'Piscine ed impianti sportivi in territorio rurale' delle presenti N.T.A.

Gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica (L.R. 65/2014 art 71 comma 1 f) devono in ogni caso essere ammessi sull'edificio in relazione alla datazione (vedi art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A.).

Art. 58 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A. (art. 72 L.R. 65/2015)

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, realizzabili con P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo, non devono comportare il mutamento della destinazione d'uso agricola e devono garantire la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. ... "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati".

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare la configurazione dei resedi e delle pertinenze, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 40 "Tutela del paesaggio rurale" e di cui all'art. 41 "Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale" delle presenti NTA.

Le addizioni volumetriche ed i trasferimenti di volumetrie di qualunque entità realizzati con P.A.P.M.A.A. devono rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- sono ammesse esclusivamente su edifici e annessi in muratura edificati dopo il 1956; per gli edifici edificati ante 1956 le addizioni volumetriche ed i trasferimenti di volumetrie sono ammessi solo se contestuali alla riqualificazione dell'intero fabbricato interessato ed al recupero dell'immagine storica, con l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni recenti ed incongrui;
- devono configurarsi come addizione tipologica rispettando le regole di accrescimento del fabbricato e le sue caratteristiche storiche, architettoniche, edilizie e testimoniali;
- devono configurarsi come ampliamenti degli edifici esistenti e non devono dar luogo a nuovi organismi edilizi né a nuove unità immobiliari;
- devono prevedere contestualmente l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU, senza cambio d'uso, sono ammessi esclusivamente per complessi di edifici realizzati dopo il 1956 e caratterizzati da incongruità architettonica, paesaggistica e funzionale; devono rispettare la disciplina di cui di cui all'art. 40 "Tutela del paesaggio rurale" e di cui e all'art. 41 "Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale" delle presenti NTA e le regole insediative e architettoniche di cui all'art. 59 "Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A." e art. 61 "Nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - Tipo A4", devono comprendere la sistemazione dei resede e devono sempre prevedere l'eliminazione e/o la riqualificazione degli annessi, delle superfetazioni, dei manufatti e degli edifici di recente costruzione e caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica.

I nuovi edifici e manufatti derivanti da ristrutturazione urbanistica e/o dal trasferimento di volumetrie in territorio rurale dovranno essere localizzati preferibilmente nelle pertinenze dell'edificio principale di riferimento e/o in corrispondenza di edifici e/o di nuclei poderali esistenti; in ogni caso gli edifici e i manufatti di cui al presente paragrafo dovranno essere localizzati nello stesso ambito del territorio rurale dove sono localizzati gli edifici demoliti e nel rispetto della maglia poderale esistente.

Non sono ammesse configurazioni tipo-morfologiche, sistemazioni, recinzioni, pavimentazioni, aree di parcheggio, illuminazione, arredi e vegetazione di tipo urbano.

E' ammessa la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative rurali, ai sensi dell'art 72 comma 1b) ter, L.R. 65/2014, limitatamente ai casi previsti all'articolo 73, comma 2) in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.

In ogni annesso recuperato a fini residenziali è ammesso un massimo di due unità residenziali con le caratteristiche di cui all'art. 59 "Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A." delle presenti N.T.A., nel rispetto delle seguenti dimensioni per le unità abitative in territorio rurale:

- superficie SE minima mq 45, superficie SE massima mq 110 per ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente).

Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione ai sensi dell'Art. 72.2.b) non devono essere inferiori a quanto previsto dal Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Firenze e dal PTCP.

Il PTM della C.M. stabilisce fra gli altri:

- i parametri per gli interventi sul P.E.E. ad uso abitativo rurale;
- i parametri per gli interventi sul P.E.E. ad uso annessi agricoli.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Art. 59 - Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014)

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è disciplinata dall'art. 73 commi 1-2-3 della L.R. 65/2014 e art. 4 Reg. 63/R del 2016) ed è subordinata all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, che si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori ai parametri definiti dal Piano Territoriale Metropolitano della CM di Firenze adottato nel 2024 (PTCP).

Il Piano Territoriale citato, nel documento 0STR-Relazione Statuto, capitolo 3.2.4 'Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 65/2014', contiene i parametri per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti del territorio rurale riconosciuti dal POC, per la tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ove ammessi, devono essere realizzati possibilmente in prossimità degli edifici esistenti ed essere correttamente localizzati in relazione ai caratteri del territorio e del paesaggio individuati e disciplinati dal Piano Strutturale e dalle presenti Norme.

La realizzazione di nuove abitazioni rurali è inoltre soggetta al Regolamento Reg. 63/R del 2016 art. 4, contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.

Ogni nuova unità abitativa nel territorio rurale deve avere mq $45 < SE < mq\ 110$ ed avere una superficie accessoria SA minima, interna al fabbricato o legata da vincolo pertinenziale, non destinata ad autorimessa, pari a mq 20,00 per U.I. e non superiore al 30% di quella residenziale.

Non è consentito aggregare alla nuova unità abitativa rurale gli annessi necessari per lo svolgimento di attività agricole, eccettuati i locali da adibire ad ufficio e di servizio.

I nuovi edifici devono essere realizzati con giacitura, forme ed elementi tipologici che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici e degli spazi di pertinenza, anche in relazione alla salvaguardia del paesaggio storico, alla tutela ed alla valorizzazione delle Invarianti Strutturali e degli altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale del PS, alle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il PIT/Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano Strutturale, con il presente Piano Operativo, con il Regolamento Edilizio, ed in particolare:

- i nuovi edifici devono avere caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale locale;
- è ammesso l'utilizzo di forme e tecnologie dell'architettura contemporanea purché correttamente inserite

nel contesto rurale e coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale;

- i nuovi edifici ad uso abitativo non dovranno avere più di due piani fuori terra, con altezza massima interna dei locali abitabili pari a ml. 3,00 e altezza massima dell'edificio ml 7,00;
- gli edifici devono essere correttamente localizzati rispetto ai caratteri del territorio e del paesaggio, rispetto alle regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate ed al modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca;
- devono essere in ogni caso mantenuti i rapporti di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza, sia esistenti sia di nuova costruzione, che contraddistinguono gli assetti insediativi rurali;
- i nuovi edifici devono risultare coerenti con l'orografia del sito, con la viabilità storica, con la vegetazione presente, con gli elementi storico-culturali del paesaggio, con l'idrografia superficiale; gli interventi pertanto non devono prevedere rilevanti sbancamenti né modifiche orografiche;
- la realizzazione di nuovi edifici in territorio rurale, anche se derivante da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non deve comportare alterazione degli elementi strutturanti il paesaggio agrario, quali muretti a secco, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, alberature ad alto fusto ed assetti vegetazionali storicizzati e simili;
- ove possibile i nuovi edifici devono essere costruiti in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni del presente POC per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e/o di fabbricati o nuclei di interesse storico-architettonico o per disposizioni nazionali e/o regionali in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, geologica o ambientale;
- i nuovi fabbricati devono essere realizzati in prossimità della viabilità esistente ed avere accesso da questa, eventualmente soggetta ad adeguamento e/o a modeste integrazioni del tracciato;
- non sono di norma ammessi l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature ad alto fusto e della vegetazione esistente soggetta a tutela, l'alterazione dell'idrografia, la distruzione e/o l'alterazione irreversibile di ogni elemento storico, ambientale e/o paesaggistico che il PS ed il presente POC abbiano assoggettato a tutela;
- le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono costituire parte integrante dei progetti;
- le corti e gli altri spazi rurali pertinenziali degli edifici devono essere convenientemente sistemati ed erborati in modo coerente con le caratteristiche degli edifici rurali consolidati;
- le aree di pertinenza e le sistemazioni ambientali devono rispettare l'art. 41 'Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale' delle presenti NTA;
- non sono ammesse tipologie edilizie, sistemazioni, recinzioni, pavimentazioni, aree di parcheggio, illuminazione, arredi e vegetazione di tipo urbano ed in ogni caso sono da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana;
- negli edifici o complessi in cui vengano realizzate, anche attraverso frazionamento, più di una unità residenziale, l'area di pertinenza individuata dovrà avere una configurazione unitaria e senza separazioni fisiche, con eccezione per siepi o altre piantumazioni vegetali, eventualmente integrate con reti ma prive di cordoli, muri od altre strutture;

- i nuovi fabbricati devono possibilmente essere realizzati su terreni con pendenze inferiori al 25 per cento.

Le nuove unità abitative non sono computate nel Quadro Previsionale Strategico ma sono soggette alle condizioni di sostenibilità dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica e devono essere inserite nel monitoraggio del POC.

Art. 60 - Disciplina per i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A. - Tipo A1/A2/A3 (art. 70 L.R. 65/2014)

1. *Tipo A1 e A2 - Manufatti temporanei leggeri per l'attività agricola (comprese serre)*

I manufatti temporanei leggeri di cui al presente articolo si distinguono in:

- A1: manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, ai sensi dell'art. 70 commi 1-2 della L.R. 65/2014 e Reg. 63/R art. 1;
- A2: manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, ai sensi dell'art. 70 comma 3.a L.R. 65/2014 e Reg. 63/R art. 2.

Per le serre le condizioni per l'installazione, le H max e le distanze sono definite dal Reg 63/R art. 1 (tipo A1) e art. 2 (tipo A2).

Prescrizioni comuni:

- devono essere realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere di fondazione né opere murarie;
- devono essere realizzati preferibilmente in legno;
- l'installazione non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo né alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi, sbancamenti e simili;
- devono essere costituiti da unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero o di altri materiali incongrui;
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; non sono ammessi gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica;
- devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra;
- non devono superare sotto gronda l'altezza di ml 3,00; la richiesta di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione a esigenze particolari dell'imprenditore agricolo.

Gli interventi di cui al presente paragrafo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

2. *Tipo A3 - Manufatti non temporanei per l'attività agricola (comprese serre fisse)*

I manufatti non temporanei, comprese le serre fisse, necessari alla conduzione aziendale, di cui all'art. 70 comma 3.b L.R. 65/2014, che necessitino di interventi di trasformazione permanenti sul suolo, non soggetti al programma

aziendale, da realizzarsi da parte dell'Imprenditore Agricolo sono riferibili esclusivamente alle fattispecie indicate dal Reg. 63/R art. 3, che sono:

- a) silos;
- b) tettoie;
- c) concimaie, basamenti o platee;
- d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- e) serre fisse;
- f) volumi tecnici ed altri impianti;
- g) manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- i) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- l) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- m) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

Prescrizioni specifiche per le fattispecie b) tettoie e g) manufatti prefabbricati:

- i manufatti di cui alla lettera g) hanno dimensioni massime pari a 80 metri quadrati di superficie calpestabile. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici calpestabili non deve essere superiore a 80 metri quadrati;
- devono essere evitati, salvo casi particolari di cui documentare la necessità, i prefabbricati privi di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne, che devono avere colori e finiture coerenti con il contesto rurale, fatte salve specifiche esigenze tecniche legate all'uso;
- devono essere preferibilmente realizzati in legno, con copertura a 1 o 2 falde; possono essere usati materiali diversi, quali pietra a vista, mattoni faccia-vista, lamiere metalliche grecate e simili, blocchi ecc. purché di colore coerente con il contesto rurale;
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica quando la tipologia dell'annesso e l'uso previsto lo rendano necessario;
- in ogni caso i fabbricati devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra.

L'altezza dei manufatti deve essere motivata tecnicamente in reazione alle specifiche esigenze dell'imprenditore agricolo.

I manufatti di cui al presente articolo non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Art. 61 - Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. - Tipo A4 (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014)

La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui alla presente tipologia è subordinata all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo ed all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime indicate dal Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Firenze adottato nel 2024.

Il Piano Territoriale citato, nel documento OSTR-Relazione Statuto, capitolo 3.2.4 'Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 65/2014', contiene i parametri per la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Prescrizioni da rispettarsi nella realizzazione di nuovi annessi rurali tipo A4:

- devono essere realizzati utilizzando i tipi edilizi, i materiali, le tecniche e le giaciture tipiche delle architetture tradizionali rurali locali;
- devono assecondare la morfologia del terreno e limitare gli interventi di sbancamento;
- non devono interferire negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- per la loro realizzazione si deve ricorrere a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita;
- è ammesso l'utilizzo di forme e tecnologie dell'architettura contemporanea purché correttamente inserite nel contesto rurale e coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale;
- è vietato l'utilizzo di sistemi e materiali di costruzione, fra cui i prefabbricati, che siano privi di adeguata qualità architettonica, in particolare per le tamponature e le finiture esterne;
- devono inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed essere correttamente correlati con i fabbricati esistenti, in particolare se trattasi di edifici storici, di cui non devono alterare la visibilità dai punti panoramici dell'intorno e dalla viabilità di riferimento;
- devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra;
- non possono essere realizzati in prossimità di complessi ed edifici soggetti a vincolo monumentale o di valore storico/architettonico specificamente individuati dal POC, da cui devono rispettare una distanza minima di ml. 30;
- salvo i casi di cui al comma precedente, devono essere collocati in prossimità degli edifici e annessi esistenti;
- non devono comportare la realizzazione di nuova viabilità se non modeste integrazioni o adeguamenti della viabilità esistente;
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete energetica ed idrica quando l'uso dell'annesso lo renda necessario;

- i ricoveri per animali devono essere posti ad una distanza minima di 50 metri dalle abitazioni, dalla viabilità comunale e provinciale e dagli spazi ed attrezzature pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone;
- deroghe alle prescrizioni di cui sopra sono ammesse esclusivamente in casi particolari devono essere adeguatamente motivate da specifiche esigenze della attività agricola, attestate da tecnico abilitato (agronomo, perito agrario, agrotecnico ecc.);
- le nuove edificazioni di annessi rustici, ove ammesse, non devono superare sotto gronda l'altezza di ml 3,00; la richiesta di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione a esigenze particolari dell'imprenditore agricolo;
- le attività zootecniche devono comunque rispettare i regolamenti comunitari, nazionali, regionali in materia igienico-sanitaria e sul benessere degli animali, per cui è competente l'A.S.L.

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 62 - Nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale - Tipo A5/A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, art. 6 Reg 63/R)

1. Norme comuni per i nuovi annessi agricoli tipo A5/A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Reg 63/R art. 6)

La costruzione di nuovi annessi da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale (tipo A5) o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici minime fondiari (tipo A6) è ammessa solo come prevista e disciplinata dalle presenti NTA.

La costruzione di tali annessi non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative.

Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 specifica i casi in cui è consentita la costruzione

- di nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, (Reg. 63/R art.6 comma 2);
- nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare. (Reg. 63/R art.6 c. 4).

2. Norme specifiche per i nuovi annessi agricoli tipo A5 (da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime); Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; art. 6 comma 2 Reg 63/R)

La costruzione di nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, tipo A5 non è subordinata alla presentazione del P.A.P.M.A.A. ma è ammessa solo negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente indicato.

Le limitazioni possono derivare dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, e sono contenute nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Gli annessi A5 devono rispettare le stesse prescrizioni costruttive e localizzative dei nuovi annessi rurali tipo A4 (vedi art. 62.2 delle presenti N.T.A.).

La dimensione massima degli annessi da correlare alle superfici coltivate in ragione degli ordinamenti colturali è la seguente:

- a) Colture ortoflorovivaistiche specializzate/ superficie fondiaria minima mantenuta in produzione $\geq 0,6$ ha:
 - 1 annesso agricolo ad uso magazzino/stoccaggio e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 15 di superficie edificabile SE totale
- b) Vigneti e frutteti in colture specializzate/ superficie fondiaria minima mantenuta in produzione $\geq 2,5$ ha:
 - 1 annesso agricolo ad uso magazzino/cantina e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 20 di superficie edificabile SE totale
- d) Oliveto in colture specializzate/superficie fondiaria minima mantenuta in produzione ≥ 3 ettari:
 - 1 annesso agricolo ad uso magazzino e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 20 di superficie edificabile SE totale
- e) Seminativo (seminativo irriguo, colture seminate, seminato arborato, prato, prato irriguo)/ superficie fondiaria minima mantenuta in produzione ≥ 4 ettari:
 - un annesso ad uso magazzino di cereali in silos
 - un annesso ad uso magazzino di cereali, stoccaggio foraggi e ricovero attrezzi di metri quadrati 30 di superficie edificabile SE
- f) Pascolo e incolto produttivo, superfici boscate: di norma non esprimono fabbisogni di annessi rustici, salvo particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i P.A.P.M.A.A. In ogni caso i terreni boscati non possono essere direttamente interessati dall'edificazione di annessi rurali.

Eventuali casi non contemplati nei paragrafi precedenti potranno essere normati per analogia, anche facendo riferimento alla Disciplina del Piano Territoriale Metropolitano della C.M. di Firenze.

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

3. Norme specifiche per i nuovi annessi agricoli tipo A6 (non collegabili alle superfici minime fondiaria da coltivare, Art 73 comma 5 L.R. 65/2014; Art. 6 commi 4-5 Reg 63/R)

La costruzione di annessi agricoli tipo A6, non collegabili alle superfici fondiaria minime, è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

La costruzione degli annessi agricoli di tipo A6 non è subordinata alla presentazione del P.A.P.M.A.A.

Le tipologie costruttive ammesse sono le stesse degli annessi tipo A4, salvo ulteriori prescrizioni indicate nella disciplina per i singoli ambiti del territorio rurale.

La Superficie Coperta massima degli annessi tipo A6 non può in ogni caso superare mq 150 per unità aziendale, salvo disposizioni più restrittive indicate per singole attività, di cui si danno di seguito i parametri indicativi, utilizzabili anche per analogia.

- Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. a) allevamento intensivo e lett. d) allevamenti zootecnici minori:
 - allevamento di bovini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 12 mq/capo per adulto, 5 mq/capo per vitello (con un max di mq 250 per unità aziendale);
 - allevamento di equini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 10 mq/capo (con un max di mq 250 per unità aziendale);
 - allevamento di ovini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 1,0 mq/capo (con un max di mq 250 per unità aziendale);
 - allevamento di suini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 0,3/3 mq/capo in relazione all'età dei capi (con un max di mq 250 per unità aziendale);
- Dimensione massima degli annessi A6 legati ad alcune fra le attività lett. b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento:
 - lavorazione del miele, compresi deposito e il locale smielatura: da 1 a 50 alveari = Superficie Coperta massima 40 mq.; oltre 50 alveari: + 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 100 mq;
 - lavorazione del latte (caseificio): latte trasformato giornalmente fino a 1 q = SC max 60 mq; oltre 1 q fino a 10 q = + 20 mq/q; oltre 10 q fino a 100 q = + 15 mq/q.
- Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. c) allevamento di fauna selvatica:
 - Fagiano: per capo mq 0,5 (con un max di mq 250 per unità aziendale);
 - Pernici: per capo mq 0,25 (con un max di mq 250 per unità aziendale).

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale, degli edifici storici e di valore e dei beni paesaggistici, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 63 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie - tipo A7/A8/A9 (art. 78 L.R. 65/2014)

1. Manufatti per l'attività agricola amatoriale tipo A7 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12)

Gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito dalle presenti NTA.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico, dei beni

paesaggistici e degli edifici di valore.

I manufatti necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (tipo A7) devono avere le caratteristiche tipologiche dei manufatti A1/A2 con altezza massima ml. 2,20; altezze maggiori sono ammesse esclusivamente per il ricovero di mezzi agricoli di altezza superiore, non oltre il minimo necessario per il mezzo posseduto ed in ogni caso non superiore a ml 3,00.

Sono abilitati a richiedere l'installazione di annessi amatoriali i soggetti proprietari di almeno una delle seguenti unità minime di superficie agricola, anche se frazionate o miste:

- seminativo: sup. min. mq. 10.000;
- arborato (frutteto, oliveto, vigneto) : sup. min. mq. 5.000;
- bosco, pascolo, pascolo cespugliato, prato-pascolo: sup. min. mq. 20.000;
- orto-floro-vivaistico: sup. min. mq 3.000.

Se proprietari di superfici miste, la somma delle superfici parziali deve raggiungere l'unità minima, rapportando i singoli usi alla relativa unità minima di superficie agricola.

Sono considerati amatoriali gli allevamenti con un numero di capi indicativo non superiore a:

- bovini ed equini n. 3 capi adulti
- suini n. 2 capi adulti
- ovicapri n. 10 capi adulti
- avicoli n. 30 capi adulti
- conigli n. 10 riproduttori

Le porcilaie devono essere realizzate ad una distanza minima di almeno 30 metri dall'abitazione del proprietario, di min. 50 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il conduttore e a min. 50 metri dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

I recinti, i box ed i ricoveri per gli altri animali devono essere dislocati a distanza di almeno 10 metri dall'abitazione del proprietario e 20 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il proprietario, dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

I proprietari di almeno una delle suddette unità minima di superficie possono richiedere l'installazione di un solo ricovero attrezzi di superficie edificabile SE max mq 15,00.

In aggiunta all'annesso di cui sopra, i proprietari di almeno una delle suddette unità minima di superficie possono richiedere l'installazione di uno solo fra i seguenti annessi:

- se possessori di un mezzo agricolo: un ricovero coperto superficie edificabile SE massima mq. 15,00 ;
- se proprietari di superfici boscate: una tettoia per legname di superficie edificabile SE massima mq 15 da realizzarsi fuori dalle zone boscate.

I possessori di bestiame devono comunque essere proprietari di almeno una unità minima di superficie agricola e di superfici a pascolo adeguate al numero di capi (indicativamente 1 ha per ogni bovino o ogni due equini o ogni 4 ovini).

Le superfici coperte massime per capo sono le stesse degli annessi A6, con i suddetti limiti nel numero di capi. Ogni unità minima di superficie agricola posseduta dà luogo alla realizzazione di un solo annesso.

Qualunque sia il numero di unità minime di superficie possedute e di capi di bestiame posseduti, ogni

proprietario può richiedere l'installazione di un numero massimo di 2 annessi di cui al presente articolo, più un ricovero attrezzi.

Gli annessi di cui al presente articolo devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete energetica ed idrica quando la tipologia dell'annesso e l'uso previsto lo rendano necessario.

In alternativa agli annessi di cui sopra, i proprietari di una superficie ortiva o comunque usata per l'agricoltura amatoriale di superficie < mq 3.000, purché $\geq$ mq 500, possono richiedere l'installazione di un annesso amovibile, con struttura leggera (legno, metallo ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 6,00 e altezza utile HU max ml 2,20 per ricovero attrezzi e/o per animali domestici.

2. *Manufatti per il ricovero di animali domestici tipo A8 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13)*

Gli annessi tipo A8, necessari al ricovero di animali domestici diversi da quelli di tipo A7, possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito dalle presenti norme.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico, dei beni paesaggistici e degli edifici di valore.

Tutti i manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, recintati con rete a maglia sciolta e pali metallici o in legno. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte.

I manufatti per il ricovero dei cani, nel rispetto del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 20 ottobre 2009, n. 59 "Norme per la tutela degli animali") e succ.mm.ii., devono avere le seguenti dimensioni:

- box e recinti dim. min. mq 8 /cane con max 3 cani,
- box e recinti dim. min. mq 4/cane da 3 a 5 cani.

Non è ammesso un numero superiore di animali in questa fattispecie.

I ricoveri per cani, in relazione al numero di animali, devono essere collocati ad una distanza minima dalle abitazioni compresa quella del proprietario, dalle strade e da spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone, di ml 5,00 fino a 3 cani, da portare a minimo ml 10,00 fino a 5 cani.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 2, con superficie massima di 10 mq. per ogni cavallo, più la tettoia antistante il box più un locale fienile/selleria di max mq 10 totali.

I manufatti per il ricovero di altri animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 1.80 per unità abitativa.

Tutti i manufatti per il ricovero di animali domestici diversi dai cani devono essere dislocati a distanza di almeno 10 metri dall'abitazione del proprietario e 20 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il proprietario, dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici c.s.

In aggiunta ai manufatti di cui sopra è ammessa la realizzazione di una tettoia per animali di max 5 metri quadri, altezza utile HU max ml. 1,80 per unità abitativa.

La formazione del titolo abilitativo è subordinata all'impegno a rimuovere il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

3. *Manufatti per esigenze venatorie tipo A9 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 comma 3 - Reg 63/R art. 13 bis)*

I manufatti tipo A9, per esigenze venatorie (ritrovo e organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale) possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito dalle presenti NTA.

I manufatti A9 di cui all'articolo 34 bis della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della legge 11 febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio"), possono essere realizzati nel territorio rurale purché con le seguenti caratteristiche:

- altezza massima ml. 2,20;
- SE di 3 mq/cacciatore e max mq 60;
- essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- siano prioritariamente realizzati in prossimità di aree già urbanizzate, al fine di garantire la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.

La formazione del titolo abilitativo è subordinata all'impegno alla rimozione del manufatto nel caso di perdita di almeno uno dei requisiti richiesti ai cacciatori e specificati di cui al comma 1, lettere a), b) e c) dell'Art. 13 bis, Regolamento 63/R.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico, dei beni paesaggistici e degli edifici di valore.

Art. 64 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2015 art. 79 - REG.63/r 2016)

1. *Norme generali*

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" e le norme per le aree di pertinenza di cui all'art. 41 delle presenti N.T.A e tendere a migliorare l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare esistente.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico, dei beni paesaggistici e degli edifici di valore.

Le Addizioni volumetriche AddVol se consentite in relazione alle caratteristiche storiche dell'edificio, possono

prevedere i seguenti incrementi di volume VE:

- incremento max del 30 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria < mc 500;
- incremento max del 20 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria > mc 500 e < 1.000 mc.

La Sostituzione Edilizia se consentita in relazione alle caratteristiche storiche dell'edificio, può prevedere i seguenti incrementi di volume VE:

- incremento max del 30 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria < mc 500;
- incremento max del 20 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria > mc 500 e < 1.000 mc.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato.

2. Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, se ammessi dalla L.R. 65/2014 e dalle presenti NTA, devono rispettare l'art. 43 'Destinazioni d'uso nel TR' delle presenti N.T.A.

Nei limiti di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A., il cambio d'uso a residenza civile del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è ammesso esclusivamente per edifici realizzati con strutture solide in muratura, cemento armato o simili, dotate di fondazioni, che per caratteristiche edilizie e di collocazione, accessibilità, urbanizzazioni possano accogliere la residenza con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenza di:

- manufatti edilizi non assimilabili ad edifici quali tettoie, semplici coperture, serre, strutture di ricovero per animali, manufatti in materiali leggeri come legno, lamiera, ondulati e simili;
- fabbricati che per forma e/o tipologia e/o tecniche costruttive e/o materiali siano funzionali ad attività specialistiche e non siano assimilabili a patrimonio edilizio da recuperare (ad es. manufatti prefabbricati per specifiche attività produttive, volumi tecnici, silos, stalle, galoppatoi, locali per allevamento o custodia di animali ecc.); per tali edifici e manufatti, se recuperabili ai sensi della LR 65/2014, sono ammesse attività compatibili con il contesto rurale diverse dalla residenza, fra quelle indicate all'art. 43 'Destinazioni d'uso nel territorio rurale TR' delle presenti N.T.A.

In ogni fabbricato recuperato a fini residenziali è ammesso un massimo di due unità residenziali con le caratteristiche edilizie e dimensionali per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 59 delle presenti N.T.A.; eventuali superfici superiori presenti dovranno essere destinate ad usi accessori.

La sistemazione delle pertinenze deve rispettare l'art. 40 "Tutela del paesaggio rurale" e l'art. 41 "Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale" delle presenti NTA.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono sempre conseguire il miglioramento paesaggistico ed

edilizio della situazione preesistente.

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso a residenziale sono computati ai fini del dimensionamento del Piano Operativo e trovano limitazioni nel Quadro Previsionale Strategico.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 79 della L.R. 65/2014, sul patrimonio edilizio esistente ad uso accessorio, non agricolo e non residenziale, oltre agli interventi di cui al comma 1 dello stesso art. 79, sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche:

- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- h) gli interventi di sostituzione edilizia

al fine di rendere idonei gli edifici alle specifiche esigenze venatorie di cui all'articolo 34 bis della l.r. 3/1994 (caccia al cinghiale); in ogni caso tali edifici e manufatti per esigenze venatorie non possono avere dotazioni e/o allacciamenti che ne consentano l'uso residenziale ancorché temporaneo.

Art. 65 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici

I mutamenti di destinazione d'uso agricola degli edifici sono soggetti alle limitazioni, prescrizioni e procedure di cui al comma 1 dell'art. 71 ed agli artt. 81-82-83 della L.R. 65/2015.

In particolare si richiamano l'art. 81 della LR 65/2014, che contiene "Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola", e l'art. 83 della LR 65/2014, "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola", che prescrive:

"2. Gli interventi di cui al comma 1 [*mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali*], ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della Superficie Edificabile legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale."

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico, dei beni paesaggistici e degli edifici di valore.

Nei limiti di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A. e del presente articolo, nel caso di cambio d'uso a residenza ed esclusivamente per raggiungere i parametri minimi prescritti per l'altezza delle abitazioni è ammesso un rialzamento massimo dei fabbricati esistenti di cm 70,00.

Nei limiti di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti N.T.A., il cambio d'uso a residenza civile del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola è ammesso esclusivamente per edifici realizzati in muratura che per caratteristiche edilizie e di collocazione, accessibilità, urbanizzazioni possano accogliere la residenza con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e con le prescrizioni di cui al presente articolo.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenza di:

- manufatti edilizi non assimilabili ad edifici quali tettoie, semplici coperture, serre, strutture di ricovero per animali, manufatti in materiali leggeri come legno, lamiera, ondulati e simili;

- fabbricati che per forma e/o tipologia e/o tecniche costruttive e/o materiali siano funzionali ad attività specialistiche (ad es. manufatti prefabbricati per specifiche attività produttive, volumi tecnici, silos, stalle, galoppatoi, locali per allevamento o custodia di animali ecc.).

Il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici rurali (art. 83 L.R. 65/2014) deve essere assoggettato ad una verifica di sostenibilità, compatibilità e coerenza delle nuove funzioni rispetto al contesto ambientale, paesaggistico e territoriale.

La individuazione dei perimetri dell'area di pertinenza e gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a 1 ha (articolo 83 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 e art. 12 del Regolamento 63/R1 e succ. mod. ed int.), correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti, in coerenza con l'art. 41 'Aree di pertinenza e opere di sistemazione ambientale' delle presenti N.T.A.

I titoli abilitativi necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti, con riferimento al Piano Strutturale ed al presente POC.

PARTE QUINTA – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 66 - Individuazione del territorio urbanizzato

Il Piano Operativo riconosce il territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale, con le sole rettifiche ed adeguamenti dovuti al passaggio di scala ed alle diverse basi cartografiche.

Costituiscono il territorio urbanizzato (TU) del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo i seguenti centri abitati:

- IMPRUNETA (capoluogo)
- BAGNOLO
- BARUFFI
- BOTTAI
- CANTAGALLO
- CASCINE DEL RICCIO
- FALCIANI
- FERRONE
- POZZOLATICO
- SAN GERSOLE'
- TAVARNUZZE
- UGOLINO

Art. 67 - Destinazioni d'uso all'interno del territorio urbanizzato

All'interno del territorio urbanizzato è prevalente la destinazione residenziale.

I tessuti urbani ad uso non residenziale sono individuati e normati specificamente.

Qualora siano presenti edifici e annessi rurali, questi possono mantenere la destinazione, purché l'uso sia compatibile con l'intorno residenziale, escludendo tutte le attività agricole incompatibili, quali il ricovero di animali a fini zootecnici e di allevamento, le attività che producono inquinamento dell'aria (fra cui il rumore), dell'acqua e del suolo, le attività che richiedono il transito continuo di mezzi pesanti ecc.

Nel territorio urbanizzato a prevalente uso residenziale sono ammesse, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei fabbricati e dei tessuti edificati, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e/o di uso pubblico (uffici postali, ambulatori, ecc.);
- uffici privati;
- turistico-ricettivo ai sensi della L.R. 61/2024 'Testo unico del turismo' e della L.R. 11 agosto 2025, n. 47/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61 (Testo unico del turismo)";
- attività artigianali quali artigianato artistico e tradizionale (ad es. frantoi artigianali, lavorazione artigianale del

cotto e simili), artigianato di servizio ed altre attività artigianali purché siano compatibili con la residenza per gli impatti sull'ambiente e per carico urbanistico (aria, acqua, suolo, rumore, traffico e mobilità, necessità di parcheggi, piazzali e depositi ecc.);

- attrezzature e servizi pubblici e privati.

Tutte le destinazioni d'uso di nuovo insediamento devono prevedere la realizzazione delle quote minime di standard previste dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A., fatto salvo quanto previsto dall'art. 99 comma 2bis della LR 65/2014 e s.m.i.

Nei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, il cambio di destinazione d'uso a residenza di locali e unità immobiliari posti al piano terra e destinati ad altri usi è ammesso purché non apporti modifiche incongrue alle facciate degli edifici e purché si possa garantire, all'interno delle residenze, una buona qualità della vita, senza esporre le persone ad impatti significativi (rumore, traffico e smog, introspezione ecc).

Il cambio di destinazione d'uso a residenza di locali e unità immobiliari posti al piano terra e destinati ad altri usi è soggetto al parere di apposita commissione comunale.

A titolo indicativo e non esaustivo, devono essere garantite le seguenti condizioni minime:

- non deve essere necessaria la realizzazione di aperture non coerenti rispetto alla configurazione delle facciate dei fabbricati;
- l'illuminazione diurna dei locali deve essere anche naturale e diretta;
- per i locali abitabili che affacciano su strade e piazze pubbliche dovrà essere evitata l'introspezione; a tal fine eventuali finestre dovranno avere il davanzale posto almeno a mt. 1,50 dal piano di calpestio esterno;
- l'affaccio esterno non deve essere posto su strade trafficate e di attraversamento;
- deve essere garantito il doppio affaccio su fronti opposti;
- i locali abitabili che prospettano su spazi interni non possono affacciarsi su spazi con caratteristiche di cavedi;
- non è ammessa la destinazione residenziale o ad altro uso dei garage esistenti al piano terreno.

Le destinazioni d'uso sono inoltre disciplinate dalle presenti NTA per ogni ambito del territorio urbanizzato.

Le aree libere private all'interno degli abitati, non diversamente classificate, non possono essere usate come depositi, piazzali, ricovero di mezzi da lavoro e simili e devono essere mantenute prevalentemente a verde.

Art. 68 - Parcheggi privati pertinenziali, autorimesse e piscine nei centri abitati

Per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per ogni nuovo alloggio, anche derivanti da cambi d'uso di interi fabbricati, da interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e da nuove costruzioni, devono essere garantite le superfici minime di parcheggi privati pertinenziali previste dalla L. 122/89 e succ. mod. ed int.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nei centri storici) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o frazionamenti, devono garantire la realizzazione od il permanere, se esistenti, delle seguenti dotazioni di parcheggi pertinenziali e di accessori: 1 posto auto privato (coperto o scoperto) per ogni alloggio di Superficie Edificabile ≤ 90 mq; 2 posti auto privati (coperti o scoperti) per ogni alloggio di SE > 90 mq; un locale accessorio ad uso locale di sgombero di mq 10 per ogni alloggio.

Nei tessuti urbani, con esclusione dei tessuti storici TS di cui all'art. 70 delle presenti NTA, se non è presente un

posto auto coperto per unità immobiliare, è ammessa la realizzazione di tettoie, da realizzare in materiali leggeri (legno e/o metallo o simili), con superficie max mq. 15,00 per ogni unità abitativa, al fine di dotare ogni unità abitativa di un posto auto coperto. Tali strutture potranno essere coperte con pannelli solari termici o fotovoltaici e dovranno essere correttamente inserite nel contesto paesaggistico.

Le tettoie dovranno essere realizzate nelle aree di pertinenza dei fabbricati a cui sono asservite e ad una distanza da questi non maggiore di ml. 50,00; per motivate e dimostrate esigenze di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche possono essere ammesse soluzioni progettuali che prevedano una distanza maggiore dal fabbricato.

Nella nuova edificazione, anche derivante da interventi di rigenerazione e ristrutturazione, è ammessa la realizzazione di garage interrati purché compatibile con la pericolosità geologica ed idraulica e purché non comporti la realizzazione di rampe di accesso o di altre opere strutturali e/o di corredo non coerenti con il contesto insediativo in cui l'edificio è inserito.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente (residenziale e non) qualora la morfologia dei luoghi e/o della costruzione non consenta, totalmente o parzialmente, la realizzazione della superficie a parcheggio pertinenziali privati richiesta, se questa risulti inferiore a mq.120 si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni totali o parziali non soddisfatte, con versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente.

Nei tessuti urbani, con esclusione dei tessuti storici TS di cui all'art. 70 delle presenti NTA, è ammessa la realizzazione di una piscina nelle pertinenze degli edifici.

La piscina deve avere le caratteristiche di cui all'art. 48 delle presenti NTA.

Le piscine dovranno essere realizzate ad una distanza non maggiore di ml. 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza; per motivate e dimostrate esigenze di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche possono essere ammesse soluzioni progettuali che prevedano una distanza maggiore dal fabbricato.

Art. 69 - Recinzioni nel territorio urbanizzato

Le recinzioni in muratura devono avere altezza massima ml 1,30, misurata dal piano di campagna, sopra alle quali è ammessa una recinzione metallica per un'altezza complessiva di ml 1,80 dal piano di campagna. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta.

Le cancellate fisse dovranno essere poste su di un elemento di base con altezza massima ml 1,30 e devono avere altezza massima complessiva da terra (base in muratura più inferriata) di ml 1,80.

Possono essere realizzate anche recinzioni in rete metallica a carattere definitivo, preferibilmente su confini non prospicienti strade e spazi pubblici, con o senza cordolo o elemento di base, con elementi verticali di sostegno metallici o in legno, con altezza massima ml 1,30, misurata dal piano di campagna e schermate con siepi di essenze arboree ed arbustive locali.

E' ammesso il modesto completamento di recinzioni esistenti anche se con caratteristiche diverse da quelle sopra descritte, purché congrue con il contesto edificato e paesaggistico.

Le recinzioni nei tessuti storici o relative a fabbricati storici, realizzate in forme e materiali tipici della tradizione locale, possono essere completate od integrate con caratteristiche analoghe all'esistente.

CAPO II – TESSUTI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

Art. 70 - Tessuti Storici TS

I tessuti storici TS sono ambiti urbani storici e/o di particolare pregio costituiti in prevalenza da edifici e complessi edificati anteriormente al 1956 (assimilati alle zone A del D.M. 1444/68: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi).

Comprendono edifici ed aree di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale, con caratteristiche urbane, soggetti a conservazione, restauro, recupero del degrado, riqualificazione e valorizzazione.

I tessuti storici TS sono a destinazione prevalentemente residenziale.

Nei tessuti storici sono presenti insediamenti di matrice rurale le cui caratteristiche sono ancora riconoscibili sia a livello tipologico-formale, sia per il tipo di aggregazione e posizione rispetto alla strada e alle relative pertinenze (per le coloniche e gli annessi: aia, corti, zone ortive; per le ville fattoria: parchi, giardini formali, frutteti); la destinazione dei tessuti storici di matrice rurale è prevalentemente residenziale, ma in alcuni casi possono essere presenti attività artigianali legate alle attività rurali, che sono ammesse purché compatibili con i tessuti residenziali.

Tutti gli elementi testimoniali della cultura e della civiltà contadina permanenti anche in territorio urbanizzato (forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.) sono sottoposti a tutela e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali.

Le pertinenze degli edifici devono mantenere le caratteristiche originarie e consolidate, siano esse urbane o rurali; gli interventi di manutenzione delle pertinenze non dovranno apportare alterazioni incongrue di tali caratteristiche: è prescritto quindi il mantenimento delle parti a verde (giardini, orti, parchi ecc.), la tutela delle alberature ad alto fusto e la conservazione di eventuali pavimentazioni e manufatti di valore storico e/o testimoniale.

Tutte le nuove unità abitative all'interno dei tessuti storici, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere superficie edificabile minima SE pari a mq 40.

Alloggi di superficie inferiore sono ammessi nei seguenti casi:

- nel caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, è ammessa la realizzazione di un solo alloggio monolocale per due persone, di SE minima pari a mq 28, per ogni U.I. frazionata.
- nel caso di frazionamento di interi edifici, è ammessa la realizzazione di alloggi monolocale per due persone, di SE minima pari a mq 28, in numero non superiore al 20% del numero totale di unità immobiliari derivanti dal frazionamento.

I tessuti storici TS sono zone di recupero e per essi possono essere redatti P. di R. di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno all'intero edificio e alle sue pertinenze, con le finalità e le prescrizioni di cui alle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente storico (edificato fino al 1956) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti NTA, in relazione alle caratteristiche storiche degli edifici stessi.

Su edifici minori ad uso accessorio, annessi e superfetazioni realizzati prima del 1956 purché privi di qualsiasi valore anche testimoniale, e per gli edifici e annessi realizzati con certezza dopo il 1956 e privi di interesse storico e/o testimoniale, eventualmente presenti nei tessuti storici, sono ammessi anche i seguenti interventi:

- RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2

- RE-R Ristrutturazione edilizia ricostruttiva limitata ad interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti senza incrementi di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente 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

- RIPR Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi nei tessuti storici non possono prevedere incrementi di volume.

La realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo all'interno dei fabbricati, nei locali posti al piano terreno o seminterrato dei fabbricati esistenti od in manufatti legittimi già presenti sulle pertinenze.

Negli edifici edificati fino al 1956, è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti adeguate aperture o la loro realizzazione comporti minime opere edili necessarie per adattare grandi aperture già esistenti, purché ciò non comporti la distruzione di elementi architettonici quali architravi, piedritti, cantonali, archi, bozzature, bugnati ecc.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili BA devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici.

Tutte le azioni che prevedono lavori di scavo ed anche gli interventi di riqualificazione dei centri storici o ristrutturazioni di singoli edifici storici, in relazione a opere sia pubbliche sia private, devono essere condotti tenendo conto dell'eventualità di dare luogo alla scoperta di manufatti di interesse culturale sepolti nel sottosuolo o reimpiegati nelle murature. Eventuali ritrovamenti devono seguire le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004.

Art. 71 - Tessuti urbani consolidati misti, sfrangiati, di margine T1

Appartengono al tessuto urbano consolidato gli edifici e le porzioni di tessuto urbano che costituiscono addizione dei tessuti storici.

I tessuti urbani consolidati comprendono parti di tessuti misti, sfrangiati e di margine, a tipologie e funzioni miste, sono caratterizzati dalla compresenza della residenza - che è destinazione d'uso prevalente - con attività secondarie e terziarie - produttive, commerciali e direzionali - e con attrezzature di interesse comune e servizi privati di interesse pubblico.

Questi tessuti presentano talvolta caratteristiche di tessuti sfrangiati di margine, 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, spesso inseriti nella trama agraria preesistente.

Nei tessuti urbani consolidati sono presenti insediamenti di matrice rurale le cui caratteristiche sono ancora riconoscibili sia a livello tipologico-formale, sia per il tipo di aggregazione e posizione rispetto alla strada e alle relative pertinenze (per le coloniche e gli annessi: aia, corti, zone ortive; per le ville fattoria: parchi, giardini formali, frutteti); la destinazione dei tessuti urbani consolidati di matrice rurale è prevalentemente residenziale, ma

in alcuni casi possono essere presenti attività artigianali legate alle attività rurali, che sono ammesse purché compatibili con i tessuti residenziali. Tutti gli elementi testimoniali della cultura e della civiltà contadina permanenti anche in territorio urbanizzato (forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.) sono sottoposti a tutela e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali.

Le pertinenze degli edifici devono mantenere le caratteristiche originarie e consolidate, siano esse urbane o rurali; gli interventi di manutenzione delle pertinenze non dovranno apportare alterazioni incongrue di tali caratteristiche: è prescritto quindi il mantenimento delle parti a verde (giardini, orti, parchi ecc.), la tutela delle alberature ad alto fusto e la conservazione di eventuali pavimentazioni e manufatti di valore storico e/o testimoniale.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti urbani consolidati misti, sfrangiati, di margine T1 sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".

Negli edifici a tipologia residenziale le funzioni non residenziali, quali uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, circoli ricreativi, servizi pubblici e privati (commerciale e direzionale), devono essere prevalentemente allocate al piano terra od al piano primo (direzionale e servizi).

Negli ambiti T1 sono ammessi edifici ad uso specialistico (artigianale, commerciale, direzionale e servizi, turistico-ricettivo) con le relative aree di pertinenza, purché compatibili con il contesto residenziale.

Negli ambiti T1 sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 16 'Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente' delle presenti N.T.A., esclusa la ristrutturazione urbanistica RU, con le prescrizioni di cui al presente articolo.

Eventuali edifici storici presenti nel tessuto T1 sono soggetti all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti NTA.

Le Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (ADD) di cui all'art. ... delle presenti NTA possono prevedere incrementi di volumetria complessiva nella misura massima pari al 20% del volume dell'edificio preesistente.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico, essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato e non devono causare ulteriore disordine urbanistico e/o sfrangiamento dei margini.

Fatte salve le limitazioni per gli eventuali edifici storici presenti, sono altresì consentiti i seguenti interventi, se finalizzati al riordino dei tessuti, alla qualificazione dei margini urbani, al recupero del degrado edilizio, urbanistico e funzionale, all'implementazione delle aree verdi e delle alberature:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RE-R) che possono prevedere incrementi di volumetria complessiva nella misura massima pari al 30% del volume dell'edificio legittimi preesistente;
- interventi di Sostituzione Edilizia (SE) che interessino uno o più edifici con le loro aree di pertinenza, finalizzati alla riqualificazione dei tessuti edificati ed alla dotazione di verde; è ammesso un aumento massimo del 30% del volume degli edifici legittimi preesistenti.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione Edilizia possono prevedere una superficie coperta massima del 50% del/dei lotto/i di pertinenza; la superficie scoperta deve essere sistemata a verde con alberature ad alto fusto per una superficie minima del 30%.

L'altezza massima degli edifici ricostruiti non può superare quella degli edifici circostanti connotanti il tessuto.

Nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- parcheggi pertinenziali a raso, recinzioni, arredi fissi in genere, pergolati, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente;
- tutte le aree di pertinenza devono essere corredate con verde arborato.

Nel caso di totale assenza di manufatti con funzioni accessorie, nel resede di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale, in spazi non prospettanti su strade e piazze pubbliche, è ammessa la installazione di un solo manufatto amovibile ad uso accessorio condominiale, da realizzarsi con struttura leggera (legno, metallo, vetro ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 10,00 e altezza utile HU max ml 2,40 per ricovero attrezzi.

Tutte le nuove unità abitative all'interno dei tessuti T1, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 40,00.

Art. 72 - Tessuti urbani con impianto regolare e tipi edilizi ripetuti, di recente formazione T2

I tessuti urbani contemporanei di edilizia pianificata - a prevalente uso residenziale - sono tessuti organizzati in lotti di medie e grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale.

I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico.

Sono presenti in genere spazi pubblici ed aperti (viabilità, verde pubblico e parcheggi), parte integrante del progetto unitario dell'ambito e che costituiscono le relative dotazioni di standard.

Il margine è ben definito ed è rappresentato in genere dalla rete stradale.

Le destinazioni d'uso sono in prevalenza residenziali.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti urbani pianificati T2 sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".

Eventuali edifici storici presenti nel tessuto T2 sono soggetti all'art. 18 delle presenti NTA.

Fatta salva la tutela degli eventuali edifici storici presenti, negli ambiti T2 sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 'Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente' delle presenti N.T.A. purché eseguiti con le regole insediative dell'insediamento originario pianificato e purché non introducano disordine e degrado urbanistico rispetto alla sua morfologia.

Le Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (ADD) possono prevedere incrementi di volumetria complessiva nella misura massima pari al 20% del volume dell'edificio preesistente.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato e con le regole morfologiche di pianificazione dell'insediamento, collocandosi - dove possibile - all'interno della sagoma dell'edificio.

La condizione di coerenza deve essere dimostrata tramite un progetto di massima che interessi l'intero edificio.

Gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche devono collocarsi negli spazi non prospicienti le aree pubbliche. E' ammissibile realizzare addizioni volumetriche anche su fronti principali o su pubblica via se

all'interno della sagoma e se sia dimostrato che l'intervento produca un assetto sostanzialmente equilibrato nel complesso dell'immobile oggetto di intervento e del tessuto di riferimento.

Le aree di pertinenza degli edifici devono essere mantenute in prevalenza a verde arborato.

Gli interventi che comportano ampliamenti volumetrici devono essere sempre supportati da interventi nelle aree libere, che prevedano l'aumento delle superfici verdi (ad es. con depavimentazioni) e/o la piantagione di alberature ad alto fusto.

Sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- parcheggi pertinenziali a raso, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, pergolati, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

Nel caso di totale assenza di manufatti con funzioni accessorie, nel resede di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale, in spazi non prospettanti su strade e piazze pubbliche, è ammessa la installazione di un solo manufatto amovibile ad uso accessorio condominiale, da realizzarsi con struttura leggera (legno, metallo, vetro ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 10,00 e altezza utile HU max ml 2,40 per ricovero attrezzi.

Negli edifici a tipologia residenziale le funzioni non residenziali, quali uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, circoli ricreativi, servizi pubblici e privati (commerciale e direzionale), devono essere prevalentemente allocate al piano terra od al piano primo (direzionale e servizi).

Tutte le nuove unità abitative all'interno dei tessuti T2, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 40,00.

Art. 73 - Tessuti puntiformi di recente formazione T3

Tessuti a bassa densità, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private di ridotta estensione, liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni.

E' parziale o assente la gerarchizzazione dei percorsi viari. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati.

La destinazione d'uso residenziale è prevalente e sono scarsi o assenti gli spazi pubblici ed i servizi.

Il margine non è chiaramente definito e sono presenti varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti puntiformi T3 sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".

Eventuali edifici storici presenti nel tessuto T3 sono soggetti all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti NTA.

Fatta salva la tutela degli eventuali edifici storici presenti, negli ambiti T3 sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 'Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente' delle presenti N.T.A. purché eseguiti con le regole insediative dell'insediamento originario pianificato e purché non introducano disordine e degrado urbanistico rispetto alla sua morfologia.

Le Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (ADD), gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e gli interventi di Sostituzione Edilizia possono prevedere incrementi di volumetria complessiva nella misura massima pari al 20% del volume dell'edificio preesistente.

Gli edifici ricostruiti e seguito di demolizioni devono rispettare le caratteristiche morfologiche del tessuto ed avere altezza massima non superiore all'altezza dell'edificio preesistente.

Le addizioni volumetriche (ADD) e gli interventi pertinenziali (PERT) possono essere realizzati esclusivamente mediante ampliamento volumetrico all'interno o all'esterno della sagoma purché in accorpamento all'edificio esistente, devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato e con le regole morfologiche di pianificazione dell'insediamento; tale condizione deve essere dimostrata tramite un progetto di massima che interessi l'intero edificio.

Le aree di pertinenza degli edifici devono essere mantenute in prevalenza a verde arborato.

Gli interventi che comportano ampliamenti volumetrici devono essere sempre supportati da interventi nelle aree libere, che prevedano l'aumento delle superfici verdi (ad es. con depavimentazioni) e/o la piantagione di alberature ad alto fusto.

Sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- parcheggi pertinenziali a raso, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, pergolati, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

Negli edifici a tipologia residenziale le funzioni non residenziali, quali uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, circoli ricreativi, servizi pubblici e privati (commerciale e direzionale), devono essere prevalentemente allocate al piano terra od al piano primo (direzionale e servizi).

Non è ammessa la destinazione residenziale od altro uso dei garage esistenti al piano terreno.

Tutte le nuove unità abitative all'interno dei tessuti T3, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 40,00.

CAPO III - TESSUTI URBANI A PREVALENTE USO NON RESIDENZIALE

Art. 74 - Tessuto produttivo lineare TP1

Tessuti produttivi esistenti saturi, costituiti da serie di lotti edificati con capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti produttivi TP1 sono assimilati alle zone territoriali omogenee D.

Gli interventi devono tendere al miglioramento della qualità ambientale, al superamento del degrado, alla dotazione di aree per servizi, verde e parcheggi.

Le aree boscate eventualmente interne ai tessuti devono essere tutelate e non possono essere oggetto di trasformazioni.

Nei tessuti TP1 tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- H max 9,00 ml
- Sc max 60%
- distanza dai confini del lotto urbanistico ml 5,00

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi.

Le seguenti destinazioni d'uso sono ammesse per una SE totale max pari al 30% della SE dell'intero edificio o lotto di riferimento: commerciale al dettaglio limitata ad esercizi di vicinato, direzionale e di servizio.

Non è ammessa la residenza di alcun tipo; non sono ammessi alloggi per personale di custodia.

Le residenze eventualmente presenti possono essere mantenute e assoggettate ad interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti. E' ammesso il cambio d'uso da residenza alle destinazioni ammesse per l'ambito.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente" fino alla sostituzione edilizia.

Addizioni volumetriche possono prevedere un incremento massimo del 20% della SE legittima esistente purché all'interno della Sc massima pari al 60%, in ogni caso nei limiti della Sc attuale, se superiore al 60%.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, purché finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dei tessuti, possono prevedere un incremento massimo del 30% della SE legittima esistente purché all'interno della Sc massima pari al 60%, in ogni caso nei limiti della Sc attuale, se superiore al 60%.

Non è ammessa la riduzione delle superfici permeabili, verdi e alberate esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono prevedere una superficie permeabile minima del 25%, da sistemare a verde ed alberature.

Gli interventi che comportano incrementi di SE devono prevedere anche la sistemazione e riqualificazione delle aree di pertinenza e – ove possibile – implementazione delle aree permeabili e alberate e delle dotazioni di parcheggi.

Nelle aree libere è ammessa la installazione di impianti per la produzione di energia da FER e/o di altri impianti e dotazioni finalizzati ad attrezzare ecologicamente le aree produttive ed a ridurre gli impatti ambientali diretti ed indiretti.

Art. 75 - Tessuto produttivo a piattaforma TP2

Tessuti produttivi a piattaforma di grandi dimensioni in relazione al territorio comunale, costituiti da lotti edificati con capannoni di grandi e medie dimensioni con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti, in tutto o in parte derivanti da piani attuativi unitari.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti produttivi TP2 sono assimilati alle zone territoriali omogenee D.

Gli interventi devono tendere al miglioramento della qualità ambientale, al superamento del degrado, alla dotazione di aree per servizi, verde e parcheggi, nonché al pieno utilizzo delle aree.

Le aree boscate eventualmente interne ai tessuti devono essere tutelate e non possono essere oggetto di trasformazioni.

Nei tessuti TP2 tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- H max 9,00 ml
- Sc max 60%
- Distanza dai confini del lotto urbanistico ml 5,00

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi.

Le seguenti destinazioni d'uso sono ammesse per una SE totale max pari al 20% della SE dell'intero edificio o lotto di riferimento: commerciale al dettaglio limitata ad esercizi di vicinato, direzionale e di servizio.

Non è ammessa la residenza di alcun tipo; non sono ammessi alloggi per personale di custodia.

Le residenze eventualmente presenti possono essere mantenute e assoggettate ad interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti. E' ammesso il cambio d'uso da residenza alle destinazioni ammesse per l'ambito.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente" fino alla sostituzione edilizia.

Le addizioni volumetriche e gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia possono prevedere un incremento massimo del 50% della SE legittima esistente purché all'interno della Sc massima pari al 60%, in ogni caso nei limiti della Sc attuale, se superiore al 60%.

Le addizioni volumetriche, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, possono essere costituite da corpi di fabbrica fisicamente separati dagli edifici di cui costituiscono ampliamento, purché integrati a questi dal punto di vista formale e funzionale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono prevedere una superficie permeabile minima del 25%, da sistemare a verde ed alberature. Non è ammessa la riduzione delle superfici permeabili, verdi e alberate esistenti.

Tutti gli interventi che comportano incrementi di SE devono prevedere anche la sistemazione e riqualificazione delle aree di pertinenza e di eventuali annessi e superfetazioni e – ove possibile – la implementazione delle aree permeabili e verdi e delle dotazioni di parcheggi.

Nelle aree libere è ammessa la installazione di impianti per la produzione di energia da FER e/o di altri impianti e dotazioni finalizzati ad attrezzare ecologicamente le aree produttive ed a ridurre gli impatti ambientali diretti ed indiretti.

Nelle aree di margine con il territorio aperto devono essere previsti interventi di qualificazione paesistica e di infrastrutturazione ecologica.

Art. 76 - Tessuti produttivi del sistema del cotto TP3

Gli ambiti esistenti ad uso produttivo TP3 del presente articolo, situati nella parte sud del territorio urbanizzato di Impruneta, sono costituiti da fabbricati e complessi edilizi, per lo più già presenti al 1956, caratterizzati dalle attività produttive e commerciali legate alla tradizionale produzione del cotto.

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti produttivi del sistema del cotto TP3 sono assimilati alle zone territoriali omogenee D.

Gli obiettivi per questi tessuti sono la conservazione ed il recupero degli edifici e dei manufatti tradizionali legati alla produzione del cotto (fornaci, forni, tipo edilizio ecc.).

Salvo prescrizione specifiche per singoli ambiti, le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti TP3 sono le seguenti:

- industriale e artigianale,
- commerciale all'ingrosso e depositi,
- direzionale e di servizio.
- commerciale al dettaglio limitata ad esercizi di vicinato.

Per questi tessuti sono ammesse le destinazioni d'uso miste all'interno dei fabbricati o dei complessi esistenti, con attività produttive e/o commerciali che devono interessare al minimo il piano terra e residenza ai piani superiori, comunque per una SE max non superiore al 50% della SE totale del fabbricato.

Le unità residenziali e le altre eventuali attività diverse od eccedenti quelle definite dalle presenti Norme, legittimamente esistenti in fabbricati situati negli ambiti TP3, possono essere assoggettate a interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia conservativa, in relazione alla datazione degli edifici, senza ampliamenti.

I mutamenti d'uso sono ammessi solo verso le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme.

Gli interventi sugli edifici storici presenti nel tessuto TP3 sono soggetti all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico" delle presenti NTA.

Previo rilievo storico-architettonico degli edifici esistenti, che individui gli edifici ed i manufatti da conservare e le eventuali parti del tessuto privi di valore architettonico e/o testimoniale, sono ammessi interventi estesi agli interi comparti TP3 e soggetti a Piano di Recupero od a Progetto Unitario Convenzionato.

Nell'ambito di tali interventi unitari, su edifici minori, annessi e superfetazioni realizzati prima del 1956 purché privi di qualsiasi valore anche testimoniale, nonché per gli edifici e annessi realizzati con certezza dopo il 1956 e privi di interesse storico e/o testimoniale, sono ammessi anche i seguenti interventi:

- RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2;
- RE-R Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- SOST Sostituzione edilizia

Gli interventi unitari devono essere finalizzati al riordino dei tessuti, alla qualificazione dei margini urbani, al recupero del degrado edilizio, urbanistico e funzionale, all'implementazione delle aree verdi e delle alberature, e possono prevedere un incremento massimo del 20% della SE legittima totale esistente.

Tutti gli interventi su interi edifici devono prevedere la sistemazione delle aree esterne, che possono essere utilizzate per parcheggi ed altre aree a servizio delle attività produttive con contestuale previsione di interventi che ne migliorino l'inserimento nel contesto, come l'inserimento di verde e alberature.

Art. 77 - Tessuti a destinazione direzionale, commerciale e/o mista TC

1. Tessuto misto 'Casa del Popolo' Impruneta - TC1

Complesso edilizio composto da una parte commerciale ed una parte occupata dal circolo culturale e ricreativo (Casa del Popolo), progettato dall'arch. Sergio Sozzi, Sindaco di Impruneta dal 1956 al 1960, dove è conservato l'Archivio Sergio Sozzi Architetto ASSA".

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, il tessuto misto TC1 è assimilato alle zone territoriali omogenee D.

Le destinazioni d'uso ammesse sono direzionale e servizi e commercio di vicinato, con le seguenti prescrizioni:

- la parte del complesso edilizio situata più ad est, dove è presente la Casa del Popolo, deve mantenere la destinazione d'uso direzionale e per attrezzature e servizi di interesse generale;
- la parte del complesso edilizio situata più ad ovest, dove sono presenti esercizi commerciali di vicinato, può assumere tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Non è ammessa la residenza di alcun tipo; è ammesso il mantenimento delle superfici residenziali legittime eventualmente esistenti.

Il complesso è soggetto a conservazione e non può essere demolito né significativamente alterato, quale opera di architettura contemporanea, pertanto sono ammessi interventi fino alla RE-C1 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1.

E' ammessa la demolizione di eventuali annessi e superfetazioni privi di valore e non facenti parte del progetto originario. La eventuale ricostruzione di volumi legittimi può avvenire esclusivamente senza incrementi di SE e di volume e se correttamente inserita nella configurazione complessiva degli edifici.

Le opere esterne prive di rilevanza edilizia, quali pergolati, arredi da esterni, gazebo, installazioni stagionali e simili, di cui all'art. 137 della LR 65/2014, devono essere correttamente inserite nel contesto edificato.

2. Tessuto commerciale 'Consorzio Agrario' via Imprunetana - TC2

Ambito in cui è collocato l'edificio ove ha sede il Consorzio Agrario.

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- commerciale al dettaglio limitato al commercio di vicinato;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- direzionale e servizi.

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed alla sostituzione edilizia, senza aumento di superficie né di volume rispetto agli edifici e manufatti legittimi esistenti.

Tutti gli interventi non dovranno prevedere sbancamenti né modifiche orografiche rispetto all'assetto attuale e gli eventuali nuovi edifici dovranno essere realizzati con giacitura analoga all'esistente (edificio di forma compatta e regolare, parallelo alla strada e distaccato da questa da una fascia di verde alberato).

E' ammesso l'aumento di SE all'interno della volumetria esistente.

Tutti gli interventi dovranno mantenere e/o ampliare e/o riqualificare le aree di pertinenza e la superficie verde e permeabile esistente, con l'incremento delle alberature e della piantagione di specie arboree.

CAPO IV - SISTEMA DEL VERDE E DELLE AREE NATURALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 78 - Verde privato e di riqualificazione dei margini interno ai tessuti edificati - Vpr

Gli ambiti Vpr sono costituiti da aree di verde urbano interne al territorio urbanizzato, di proprietà privata, che concorrono a garantire l'equilibrio e le connessioni ecologiche fra territori urbani e territorio rurale incrementando la qualità dei tessuti insediativi.

Negli ambiti Vpr sono comprese le aree di verde urbano ai margini del territorio urbanizzato, di proprietà privata, che concorrono a garantire la definizione morfologica, paesaggistica ed ambientale del territorio urbanizzato, l'equilibrio e le connessioni ecologiche fra territori urbani e territorio rurale.

All'interno del verde privato urbano sono compresi gli orti e le aree destinate all'attività agricola amatoriale interne al territorio urbanizzato.

Tali ambiti possono essere usati per il tempo libero e l'attività agricola amatoriale compatibile con la collocazione nei centri abitati, ed a tal fine vi possono essere installati arredi in legno, metallo o altri materiali compatibili, quali panchine e tavoli privi di copertura, cestini e cartellonistica per l'educazione ambientale, modeste attrezzature per il gioco e lo sport.

Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura, movimenti di terra, scavi e sbancamenti, alterazioni dei muri di sostegno e del reticolo superficiale esistente; è ammessa la realizzazione di percorsi con elementi in legno, pietra, cotto o altri materiali compatibili, semplicemente appoggiati a terra.

L'uso a parcheggio privato è ammesso purché non comporti trasformazioni del suolo, movimenti di terra, impermeabilizzazione, realizzazione di opere edilizie, stradali, cartellonistica ecc.

Gli edifici e gli annessi esistenti legittimi possono essere ristrutturati senza cambio d'uso e senza aumento di volume VE né di SE, nel rispetto dell'epoca di costruzione.

Nelle aree di verde privato prive di edifici ed annessi, è ammessa la realizzazione di un annesso amatoriale in legno, metallo, vetro o altri materiali compatibili, di superficie edificabile SE massima mq. 9,00 e altezza utile HU max ml 2,40, in misura max di uno per ogni proprietà e purché la pertinenza abbia superficie minima di mq 300.

In alternativa all'annesso - ed alle stesse condizioni - è ammessa la realizzazione di una serra amatoriale in vetro, purché non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq. 25 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

Negli ambiti Vpr ai margini del territorio urbanizzato, la eventuale realizzazione di annessi e serre deve rispettare la distanza minima di ml 10,00 dal limite del territorio urbanizzato.

Negli ambiti Vpr è ammessa la realizzazione di piscine di cui all'art. 67 delle presenti NTA.

Art. 79 - Verde privato con vegetazione boscata e ripariale di valore paesaggistico - VBpr

Gli ambiti VBpr sono costituiti dalle aree coperte da vegetazione arborea ad alto fusto e dalle aree situate lungo le aste fluviali ed i corsi d'acqua che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato, di proprietà privata.

Tali aree concorrono ad innalzare la qualità paesaggistica ed ecosistemica dei tessuti urbani, garantendo le connessioni ecologiche e paesaggistiche fra territori urbani e territorio rurale.

Per tali aree è prescritto il mantenimento ed il rafforzamento delle prestazioni eco-sistemiche e paesaggistiche

costituite dalle superfici verdi e arborate e dalla presenza di corsi d'acqua.

E' prescritta la conservazione e la manutenzione della vegetazione esistente.

E' ammessa la piantumazione di specie arboree od arbustive autoctone o naturalizzate, quali ad esempio olmo, pioppo, carpino, bagolaro, acero, leccio, frassino ed altre.

Non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti né della vegetazione ripariale, ad eccezione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ritenuti necessari da perizia agronomica svolta da professionista abilitato. In questo caso deve essere prevista la piantumazione sostitutiva di nuove specie arboree, autoctone o naturalizzate, di adeguata classe di grandezza (vedi art. 38 delle presenti NTA).

Nelle aree interessate da beni paesaggistici art.142 comma 1 lett. c), fiumi e relative sponde, e lett.g), zone boscate, devono essere rispettate anche le prescrizioni dell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico.

TITOLO II - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, VINCOLI CONFORMATIVI E FASCE DI RISPETTO

Art. 80 - Viabilità carrabile e viabilità storica

1. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica che comprendono - oltre alla rete di viabilità comunale e sovra-comunale - i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal POC;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
- impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.

5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire la completa accessibilità.

6. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

7. La viabilità storica è oggetto di tutela; non sono ammesse trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico.

Per motivate esigenze funzionali e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti, è ammessa la realizzazione di limitati tratti alternativi alla viabilità storica esistente, purché nella loro progettazione si rispetti la maglia fondiaria esistente e si adottino soluzioni geometriche e tecniche coerenti con il contesto paesaggistico.

E' da valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione storico-culturale del territorio, con particolare riferimento alla viabilità comunale secondaria ed alle strade vicinali, rappresentate nella tav. QC_11 del Piano Strutturale comunale.

E' vietato asfaltare le strade bianche e sterrate nel territorio rurale, salvo il completamento di tratti esistenti già asfaltati e per strade che raggiungono abitazioni di tipo civile, purché collocate in prossimità dei centri abitati e non isolate nel territorio aperto.

E' consentita la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali e soluzioni tecniche contemporanei, purché garantiscano un adeguato assorbimento dell'acqua piovana ed il mantenimento dei

caratteri estetici della ruralità.

8. Sono sempre ammessi:

- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione stradale, turistica, culturale ed ambientale lungo la viabilità carrabile e ciclo-pedonale esistente;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste anti-incendio, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento, la ristrutturazione, la riqualificazione, l'adeguamento della viabilità esistente e le relative opere per la messa in sicurezza e la percorribilità, ed in genere tutte le opere che integrano e/o sostituiscono tratti della viabilità esistente, ove questa sia insufficiente o inadeguata sotto il profilo fisico-funzionale per garantire le connessioni e la sicurezza;
- la destinazione di sosta ad aree lungo le strade, da mantenere allo stato naturale ed adeguatamente segnalate, che permettano la fruizione del territorio e la sua tutela dall'ingressione dei veicoli;
- l'apertura di percorsi ciclabili e pedonali, da effettuare prevalentemente su tracciati esistenti e/o preesistenti, purché non comporti modifiche orografiche (scavi, movimenti di terra ecc.) né la rimozione di alberature ad alto fusto (vedi art. 38 delle presenti NTA) né l'alterazione degli elementi di valore culturale e paesaggistico tutelati dal presente POC.

Art. 81 - Infrastrutture per la mobilità attiva e sostenibile

La mobilità attiva comprende tutte le modalità di spostamento che risultano sostenibili sotto il profilo ambientale e della salute, quali andare a piedi ed in bicicletta sia per le necessità quotidiane (scuola, lavoro, servizi ecc.) sia per la ricreazione e per l'escursionismo, in alternativa all'uso di veicoli a motore ancorché elettrici.

Sono infrastrutture per la mobilità attiva le piste ciclabili, i tracciati ciclo-pedonali e la rete sentieristica comunale e intercomunale

Le strade locali “destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e/o ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada” ricadono nella classe Fbis “Itinerario ciclo-pedonale”, di cui all' articolo 2 del “Nuovo Codice della strada” DLgs 285/92 e succ.mm.ii.

Il PS promuove la tutela, la valorizzazione e lo sviluppo della rete sentieristica comunale e intercomunale, rappresentata nell'elaborato QC_6 del Piano Strutturale comunale, costituita dai seguenti percorsi principali:

- Anello del Ferrone;
- Anello di Tarnuzze;
- Anello di Falciani ;
- Anello di San Lorenzo a Colline;
- percorso Impruneta-Firenze/Catinai;
- Anello del Rinascimento (percorso sovracomunale);
- Via Romea Senese (percorso sovracomunale).

Integrano la rete dei percorsi principali i seguenti sentieri locali individuati dal CAI, di collegamento fra le

frazioni e il capoluogo: IM4 Ferrone-Impruneta, IM5 Ugolino-Impruneta, IM6 Falciani-Impruneta, IM7 Bottai-Impruneta.

Sono elementi della rete della mobilità attiva i seguenti ulteriori percorsi:

- pista ciclabile Bottai-Tavarnuzze (tratti realizzati e tratti di progetto);
- pista ciclabile Falciani;
- ippovie (su sentieri esistenti);
- anello dell'Impruneta;
- sentieri e tracciati minori, strade bianche.

Rientrano nella disciplina del presente articolo anche altri tracciati esistenti, anche se non specificamente rappresentati, compresi quelli per l'equiturismo.

La viabilità storica e la sentieristica sono oggetto di tutela e manutenzione al fine di garantire la percorribilità del territorio rurale e collinare.

Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

E' consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità della viabilità vicinale e della sentieristica, al fine di promuovere il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, itinerari pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici e storici alla rete funzionale alle attività agricole.

I tracciati destinati alla realizzazione di tratti di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori limitrofi, integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

I progetti dei percorsi ciclabili potranno prevedere la realizzazione di piazzole di belvedere e di sosta attrezzata e dovranno stabilire i materiali e l'arredo urbano da utilizzare e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti.

E' consentita la realizzazione di piste e/o percorsi ciclabili all'interno delle fasce di rispetto stradali esistenti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 82 - Piazze e aree pedonali

Le piazze e le aree pedonali sono spazi pubblici aperti, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi confluiscono.

Le piazze e le aree pedonali pubbliche possono essere utilizzate per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali e di spettacolo, sociali, religiose, ecc.

Sono oggetto di tutela le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica, fra cui le alberature e le recinzioni vegetali storicizzate.

Le piazze e le aree pedonali devono essere accessibili e dotate di adeguata illuminazione; possono essere dotate di dissuasori e/o impianti di controllo della viabilità carrabile, fontane ornamentali e fontanelli per l'acqua potabile.

Le piazze oggetto di riqualificazione ovvero di nuova realizzazione devono contribuire a soddisfare esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con il verde urbano pubblico e privato, attraverso la previsione di alberature, siepi e aree inerbite.

Gli spazi possono essere dotati di strutture fisse che consentano ombreggiatura e riparo dalle intemperie per

favorire l'uso diversificato e continuo.

I sistemi di seduta devono essere in numero adeguato e diversificati per consentire la fruizione a tutte le fasce di utenza e con diverse modalità.

Nelle piazze e spazi pedonali è sempre ammissibile la realizzazione di chioschi, edicole e simili la cui localizzazione, dimensioni e tipologia dovrà essere integrata con i caratteri degli spazi pubblici interessati.

Per gli edifici e i manufatti esistenti nelle piazze e aree pedonali sono consentiti tutti gli interventi edilizi, fatto salvo quanto stabilito all'art. 17 delle presenti Norme per gli edifici e i manufatti storici.

Sono ammesse eventuali strutture ombreggianti e/spazi coperti per la somministrazione all'aperto come definiti e disciplinati dagli appositi regolamenti comunali o previsti da specifici progetti.

Le funzioni insediabili negli edifici e nei chioschi esistenti e/o di nuova realizzazione sono, di norma: la somministrazione di alimenti e bevande, il commercio di vicinato, l'uso direzionale e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Eventuali ulteriori funzioni insediabili sono definite nell'ambito di eventuali progetti di opera pubblica, che possono anche prevedere la trasformazione delle piazze e degli spazi pedonali, di cui al presente articolo, in verde pubblico, di cui all'art. 96 delle presenti NTA.

Le principali piazze comprese nel presente articolo sono:

- piazza Don Chellini a Tavarnuzze;
- piazza Buondelmonti a Impruneta;
- piazza Accursio da Bagnolo a Impruneta.

Per preminente interesse pubblico e nei casi in cui le caratteristiche degli spazi lo consentano, può essere prevista la trasformazione delle piazze e degli spazi pedonali in parcheggi pubblici, di cui all'art. 97 delle presenti NTA, purché non ne siano alterate le caratteristiche storiche né siano ridotti il verde e le alberature.

Art. 83 - Impianti di distribuzione dei carburanti - IC

Il POC individua gli impianti di distribuzione carburanti esistenti.

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata altresì:

- alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di quinte alberate);
- alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
- alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di apparecchiature che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);

È consentito l'ampliamento, entro il limite del 20% della superficie coperta esistente, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti, a condizione che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.

Art. 84 - Vincoli conformativi ed aree di rispetto

1. Norme generali

Devono essere sempre rispettate le prescrizioni fissate da norme e leggi statali, regionali, provinciali, locali o dettate dagli enti gestori, che riguardano le zone di rispetto e di tutela di risorse, infrastrutture, servizi e attrezzature quali: la viabilità, i cimiteri, i corsi d'acqua, gli impianti di captazione della risorsa idrica, i pozzi e le sorgenti, le linee e le cabine elettriche, le reti tecnologiche, gli impianti di produzione di energia, i siti assoggettati a procedura di bonifica, anche se non indicate nelle tavole grafiche di POC.

La descrizione degli impianti e delle aree di tutela delle risorse, con le relative norme di riferimento, sono contenute nel Rapporto Ambientale del Piano Operativo.

I vincoli conformativi sono rappresentati anche nell'elaborato QC_05 del Piano Strutturale.

2. Fasce di rispetto stradale

Le strade di livello sovracomunale presenti sul territorio comunale sono le seguenti:

- strade tipo A

- autostrada del Sole A1
- raccordo autostradale Firenze-Siena

- strade tipo C

- SR2 Cassia
- SP3 Chiantigiana per Val di Greve
- SP69 Imprunetana per Tavarnuzze
- SP70 Imprunetana per Pozzolatico
- SP71 del Ferrone
- SP67 traversa del Ferrone
- via di Cappello
- SP4 Volterrana
- SR222 Chiantigiana

Le altre strade sono strade di quartiere di tipo E o strade locali di tipo F.

Il perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della strada è riportato sulla tavola QC5 del Piano Strutturale.

La ricognizione delle strade comunali e vicinali è rappresentata sulla tavola QC11 del Piano Strutturale.

Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dal Codice della strada D.Lgs. n. 285/1992 e succ.mm.ii. e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. n. 495/1992 e succ.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 28 Reg. (art. 18 Cod. Str.) 'Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati':

"1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A"

Ai sensi dell'art. 26 Reg. (art. 16 Cod. Str.) 'Fasce di rispetto fuori dai centri abitati':

"2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dal confine

stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A; [...]
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, c.1, n. 52 del Codice;
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.”

3. *Fasce di rispetto cimiteriale*

Le zone di rispetto cimiteriale sono normate dall'articolo 338 del R.D. 1265/1934 (T.U.L.S.), successivamente modificato dalla legge 166/2002.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Impruneta 29 settembre 1998, acquisito il parere favorevole e senza prescrizioni da parte dell'Asl di Firenze del 15 luglio 1998, Protocollo numero 668/98/PM e con successivo atto sindacale, è stata disposta la riduzione dell'ampiezza delle zone di rispetto cimiteriale in riferimento ad alcuni cimiteri (n.12) posti nel territorio comunale, indicati nella specifica elencazione che indica altresì la dimensione della specifica fascia, come segue:

- cimiteri con fascia di rispetto ml 100: Sante Marie-Capoluogo, Picchirillo-Capoluogo, Nizzano, San Cristoforo-Colleramole, San Gersolè, Bagnolo, Pozzolatico, Le Rose, S.Miniato a Quintole (non attivo), S.Lorenzo a Colline (non attivo);
- cimiteri con fascia di rispetto ml 50: Tavarnuzze-Montebuoni.

4. *Aree di rispetto di pozzi e sorgenti*

Ai sensi dell'art. 94 del DLgs 152/2006 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, è definita “zona di tutela assoluta” l'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

È definita “zona di rispetto” la porzione di territorio circostante la “zona di tutela assoluta” da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata, come da art. 94 comma 4 cit.

Ai sensi del comma 6 dello stesso articolo, in assenza dell'individuazione da parte delle regioni della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o

di derivazione.

5. *Aree di rispetto dei depuratori*

Fatte salve norme diverse per tipi di impianti specifici, quali i fitodepuratori, da valutare caso per caso con le autorità preposte, ai sensi dell'all. 4, comma 1.2 della Del 4-2-77 del "Comitato dei Ministri per la tutela della acque dall'inquinamento", gli impianti di depurazione hanno un'area di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto ml 100 minimi.

6. *DPA elettrodotti*

Gli elettrodotti hanno fasce di rispetto definite Distanza di Prima Approssimazione (DPA), stabilite dall'ente gestore. Nelle DPA non è possibile rilasciare titoli abilitativi per opere che prevedano la permanenza di persone per un tempo non inferiore a 4 ore giornaliere.

7. *Siti assoggettati a procedura di bonifica*

Dalla consultazione della banca dati regionale SISBON di ARPAT si rileva la presenza sul territorio comunale di aree soggette a procedura di bonifica con differenti iter procedurali, specificamente trattate ed individuate nel Rapporto Ambientale (VAS) del POC, capitolo "Siti contaminati e stato delle bonifiche (fonte: SISBON ARPAT)".

Nei siti di bonifica (fino alla chiusura ufficiale del procedimento) sono permesse solo tutte le attività previste dall'iter di procedimento di bonifica così come concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT).

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

TITOLO I – AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 85 - Classificazione e disciplina delle aree di trasformazione in territorio urbanizzato (TU)

1. Interventi di trasformazione nel Territorio Urbanizzato

Ai sensi dell'art. 95, comma 1 lett. b) della LR 65/2014, il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale, contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Il presente POC individua i seguenti interventi di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 95, comma 3 lett. a) e lett. c) della LR 65/2014:

- **Piani Urbanistici Attuativi convenzionati e Interventi Diretti convenzionati** vigenti
- **AT.TU.n** - Area di Trasformazione in Territorio Urbanizzato (soggetta a Piano Attuativo od a Progetto Unitario Convenzionato)
- **RQ.TU.n** - Area di Riqualificazione in Territorio Urbanizzato (soggetta a Piano Attuativo od a Progetto Unitario Convenzionato)

Gli interventi di trasformazione di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato e sono disciplinati dalle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale allegate alle presenti NTA.

Art. 86 - Piani Urbanistici Attuativi e Interventi Diretti convenzionati vigenti

Il Piano Operativo individua i Piani Attuativi di iniziativa privata già convenzionati, in applicazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione, che ai sensi della "Delibera GR n.682 del 26-06-2017- Allegato 1", art. 1 comma 1.c), sono inclusi nel territorio urbanizzato e sono individuati con la sigla del previgente RUC.

Nel territorio urbanizzato di Tavarnuzze è presente inoltre un intervento diretto convenzionato.

I Piani Attuativi convenzionati di cui al presente articolo sono i seguenti:

- **Impruneta**, zona sud via delle Fornaci/via di Cappello: Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale già denominato nel RUC zona **TRm08**; approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 21/09/2017; Convenzione stipulata in data 29.09.2017 c/o il Notaio Luca Livì rep. 27460 racc. 8867 registrato a Firenze in data 02.10.2017 al n° 28481 serie 1T; in corso di attuazione;

- **Impruneta** est, composto da un comparto in via di Fabbiole ed un comparto in via Vittorio Veneto, a nord della piazza Attilio Bandinelli (cosiddetta 'terza piazza'): Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale ed attrezzature di interesse generale (sede rionale nel comparto in via Veneto) già denominato nel RUC zona **TRm06**; approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 21/09/2017; Convenzione stipulata in data 29.09.2017 c/o la Notaia Pia Moccia rep. 6968 racc. 5428 registrato a Firenze in data 02.10.2017 al n° 28549; in

corso di attuazione;

- **Impruneta** sud-ovest, via Ho Chi Minh/via Giorgio La Pira: Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale già denominato nel RUC zona **TRap4**; approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 19/12/2002; Convenzione stipulata in data 27.03.2003 c/o il Notaio Massimo Ersoch rep. 75966 racc. 16199 registrato a Firenze in data 04.04.2003 al n° 9881 serie 1T; Convenzione stipulata in data 29.09.2017 c/o il Notaio Massimo Ersoch rep. 886262 racc. 16692 registrato a Pistoia in data 25.07.2005 al n° 2965 serie 1T; Convenzione stipulata in data 02.12.2013 c/o il Notaio Carlo Speranzini rep. 15446 fasc. 9647 registrato a Firenze in data 12.12.2013 al n° 20478; da completare le opere di urbanizzazione;

- **Ferrone**: Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale già denominato nel RUC zona **Trap6**; approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 19/12/2002; Convenzione stipulata in data 28.03.2003 c/o la Notaia Eliana Chiarugi rep. 24295 racc. 5256 registrato a Firenze in data 15.04.2003; da completare le opere di urbanizzazione.

- **Tavarnuzze**: Piano Urbanistico Attuativo convenzionato già denominato nel RUC comparto **RQr05** - Tavarnuzze in via Montebuoni, approvato con delibera C.C. n.54 del 29.06.2021 (la convenzione è stata registrata a Firenze il 25.10.2021 n.44698 serie 1T e trascritta il 26.10.2021 al Reg. Gen. n.45023 - Reg. Part. n.31802); il termine per la realizzazione è di 10 anni dalla pubblicazione avvenuta sul BURT n.39 in data 29.09.2021.

- **Tavarnuzze**: ambito di intervento diretto convenzionato **TRcv2** già fatto salvo dal RUC previgente, situato fra la via Cassia e la Greve est del raccordo autostradale - Intervento residenziale/commerciale convenzionato in data 3/02/2011 repertorio 30.840 registrato n.1366/1T del 21/02/2011 che prevede, tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica, la riqualificazione dell'area posta tra la S.R. Cassia e il torrente Greve.

I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati sono individuati negli elaborati "Disciplina del TU" con apposita simbologia.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, per gli immobili realizzati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2, RE-R Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, SOST Sostituzione edilizia senza aumento di volume e di superficie edificata; nelle pertinenze devono essere mantenute e/o implementate le superfici a verde e permeabili previste dal progetto originario e le alberature ad alto fusto presenti.

Gli eventuali edifici storici presenti sono invece soggetti agli interventi di cui all'art. 18 delle presenti NTA.

Art. 87 - Aree di Trasformazione in Territorio Urbanizzato (AT.TU)

1. Descrizione e norme generali

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio urbanizzato gli Ambiti di Trasformazione (Aree AT.TU) che – per la loro complessità - sono soggetti a Piano Attuativo (ai sensi degli artt. da 107 a 120 della LR 65/2014) od a Progetto Unitario Convenzionato (ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014).

Ove ricorra l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo imposto per legge, anche se non espressamente indicato nel presente Piano, prevalgono le disposizioni di legge.

Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la

valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

La disciplina delle aree di trasformazione AT.TU è definita nell'elaborato "N.T.A. Allegato 1 - Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TU.n – Aree RQ.TU.n)".

La soluzione progettuale eventualmente contenuta nelle "Schede norma" potrà subire modifiche purché migliorative e/o dettate da esigenze sopravvenute, fermo restando il rispetto di 'Disposizioni normative - Parametri - Prescrizioni' contenute nelle Schede-Norma per ogni singola trasformazione.

Il presente POC individua le aree di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (comma 3, lettera d) art. 95 L.R. 65/2014), di seguito elencate, suddivise fra capoluogo e frazioni (in ordine alfabetico):

IMPRUNETA - UTOE 2

- AT.TU.03 - IMPRUNETA - Area di Trasformazione loc. Montecchio nord-est - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone C ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.08 – IMPRUNETA - Area di Trasformazione Apparita Nord - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.11 – IMPRUNETA - Area di Trasformazione loc. Apparita - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)

CASCINE DEL RICCIO - UTOE 1

- AT.TU.04 - CASCINE DEL RICCIO - Area di Trasformazione - Destinazione d'uso: artigianale, industriale e commerciale (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)

FALCIANI - UTOE 3

- AT.TU.01 - FALCIANI - Area di Trasformazione via del Pontormo - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone C ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.02 - FALCIANI - Area di Trasformazione via Cassia/Fiume Greve - Destinazione d'uso: artigianale/industriale (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)

TAVARNUZZE - UTOE 1

- AT.TU.09 - TAVARNUZZE - Area di Trasformazione Tavarnuzze via Filippo Turati - Destinazione d'uso: direzionale e servizi per parcheggi e verde, pubblici e privati (assimilata alle zone F e standard ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.10 - TAVARNUZZE - Area di Trasformazione via Barducci - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone C ai sensi del DM 1444/1968)

UGOLINO - UTOE 2

- AT.TU.05 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino via del Quercioli nord - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.06 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino via del Quercioli / via di Poggio Ugolino - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.07 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Casina (via di Poggio Ugolino est) - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone C ai sensi del DM 1444/1968)
- AT.TU.12 - UGOLINO - Area di Trasformazione loc. Ugolino - Destinazione d'uso: direzionale e servizi

(assimilata alle zone F ai sensi del DM 1444/1968)

2. *Sostenibilità ambientale delle aree di trasformazione in TU*

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici delle aree di trasformazione si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità geologica ed idraulica, che contengono le prescrizioni per le singole aree di trasformazione.

Nelle “Schede di Valutazione delle Aree di trasformazione”, di cui all’Allegato 1 del Rapporto Ambientale, sono indicate le specifiche prescrizioni e gli indirizzi per la sostenibilità da eseguirsi in sede di redazione del piano attuativo o del progetto per ogni area di trasformazione.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nelle ‘Schede-Norma’ e nelle ‘Schede di Valutazione’ - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del POC e nelle presenti NTA, artt. 14-15.

3. *Disciplina ad avvenuta o mancata realizzazione degli interventi AT.TU*

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, per gli immobili realizzati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2, RE-R Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, SOST Sostituzione edilizia senza aumento di volume e di superficie edificata; nelle pertinenze devono essere mantenute e/o implementate le superfici a verde e permeabili previste dal progetto originario e le alberature ad alto fusto presenti.

Gli eventuali edifici storici presenti sono invece soggetti agli interventi di cui all’art. 18 delle presenti NTA.

In caso di mancata attuazione o decadenza delle previsioni del POC le aree AT.TU sono assimilate ad aree destinate a “Verde privato e di riqualificazione dei margini interno ai tessuti edificati – Vpr” di cui all’art. 78 delle presenti NTA.

Art. 88 - Aree di Riqualficazione in Territorio Urbanizzato (RQ.TU.n)

1. Descrizione e norme generali

Le aree di riqualficazione sono costituite da ambiti urbani dove sono presenti urbanizzazioni ed edificazioni connotate da condizioni di degrado fisico, funzionale e/o paesaggistico ed ambientale.

Le aree di riqualficazione possono essere individuate sia in tessuti storici e consolidati sia in tessuti di assetto recente. Il risanamento ed il riuso di tali aree assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualficazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale e per la qualità delle frazioni.

La disciplina delle aree di riqualficazione RQ.TU è definita dalle presenti NTA e nell'elaborato "N.T.A. Allegato 1 - Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TU.n – Aree RQ.TU.n)". La soluzione progettuale contenuta nelle "Schede-norma" potrà subire limitate modifiche purché migliorative e/o dettate da esigenze sopravvenute, fermo restando il rispetto dei parametri e delle disposizioni prescrittive contenute nelle schede stesse.

Il presente POC individua gli interventi di riqualficazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (comma 3, lettera d) art. 95 L.R. 65/2014) di seguito elencati, suddivisi fra capoluogo e frazioni (in ordine alfabetico):

IMPRUNETTA - UTOE 2

- RQ.TU.06 - IMPRUNETTA - Area di Riqualficazione loc. Candegli-Villa L'Olmo (via Imprunetana per Tavarnuzze) – Destinazione d'uso: turistico-ricettiva (assimilata alle zone A ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.07 - IMPRUNETTA - Area di Riqualficazione Fattoria Alberti (Impruneta) – Destinazione d'uso: direzionale e servizi (assimilata alle zone A ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.13 - IMPRUNETTA - Area di Riqualficazione Ristorante 'Il Battibecco' via Vittorio Veneto (Impruneta) - Destinazione d'uso: turistico-ricettivo (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.14 - IMPRUNETTA - Area di Riqualficazione loc. Apparita (Impruneta) – Destinazione d'uso: commerciale (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)

BAGNOLO/CANTAGALLO – UTOE 2

- RQ.TU.05 - BAGNOLO/CANTAGALLO - Area di Riqualficazione loc. Cantagallo - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.09 - BAGNOLO/CANTAGALLO - Area di Riqualficazione loc. Bagnolo - Destinazione d'uso: residenziale / artigianale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)

BOTTAI - UTOE 1

- RQ.TU.03 - BOTTAI - Area di Riqualficazione via San Cristofano 2 – Destinazione d'uso: turistico-ricettivo (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.10 - BOTTAI - Area di Riqualficazione loc. Bottai – Destinazione d'uso: direzionale e servizi (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)

FALCIANI - UTOE 3

- RQ.TU.02 - FALCIANI - Area di Riqualficazione loc. Falciani via SP3 Chiantigiana/via SS2 Cassia –

Destinazione d'uso: commerciale di vicinato (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)

SAN GERSOLE' - UTOE 1

- RQ.TU.11 - SAN GERSOLE' - Area di Riqualificazione loc. San Gersole' – Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)

TAVARNUZZE - UTOE 1

- RQ.TU.01 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione loc. Tavarnuzze via Barducci - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.08 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione via Cooperazione/via di Baruffi - Destinazione d'uso: residenziale (assimilata alle zone B ai sensi del DM 1444/1968)
- RQ.TU.12 - TAVARNUZZE - Area di Riqualificazione via Barducci/SS 2 Cassia – Destinazione d'uso: artigianale / commerciale (assimilata alle zone D ai sensi del DM 1444/1968)

UGOLINO - UTOE 2

- RQ.TU.04 - UGOLINO - Area di Riqualificazione loc. Ugolino - Destinazione d'uso: direzionale e servizi (assimilata alle zone F ai sensi del DM 1444/1968)

2. *Sostenibilità ambientale delle aree di riqualificazione in TU*

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici delle aree di trasformazione si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità geologica ed idraulica, che contengono le prescrizioni per le singole aree di riqualificazione.

Nelle “Schede di Valutazione delle Aree di trasformazione”, di cui all’Allegato 1 del Rapporto Ambientale, sono indicate le specifiche prescrizioni e gli indirizzi per la sostenibilità da eseguirsi in sede di redazione del piano attuativo o del progetto per ogni area di riqualificazione.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nelle ‘Schede-Norma’ e nelle ‘Schede di Valutazione’ - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del POC e nelle presenti NTA, artt. 14-15.

3. *Disciplina ad avvenuta o mancata realizzazione degli interventi RQ.TU*

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, per gli immobili realizzati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2, RE-R Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, SOST Sostituzione edilizia senza aumento di volume e di superficie edificata; nelle pertinenze devono essere mantenute e/o implementate le superfici a verde e permeabili previste dal progetto originario e le alberature ad alto fusto presenti.

Gli eventuali edifici storici presenti sono invece soggetti agli interventi di cui all’art. 18 delle presenti NTA.

In caso di mancata attuazione o decadenza delle previsioni del POC, le aree RQ.TU.06-Impruneta (loc. Candegli-Villa L’Olmo) e RQ.TU.07-Impruneta (Fattoria Alberti) sono soggette alle norme per i tessuti storici TS di cui all’art. 70 delle presenti NTA; le restanti aree di riqualificazione RQ sono soggette alle norme per i tessuti edificati T1 di cui all’art. 71 delle presenti NTA.

TITOLO II – AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO RURALE

Art. 89 - Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (AT.TR.n): disciplina generale

Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico "Territorio rurale".

Gli ambiti di trasformazione in territorio rurale previsti dal presente POC sono stati assoggettati a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto ricadono nei casi previsti dal comma 1 dello stesso articolo, ovvero "Le previsioni di trasformazione del piano operativo che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, [...]".

Non sono soggette alla conferenza le previsioni che non comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (ad esempio gli interventi di recupero dell'esistente) e quelle che ricadono nei casi di cui al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014, ovvero:

- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- d) opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;
- e ter) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8 (previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni).

La disciplina delle aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato è definita nell'elaborato: "Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'esterno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TR.n) assoggettati a Copianificazione" allegato alle presenti Norme, in coerenza con gli esiti della conferenza di copianificazione.

Art. 90 - Aree di trasformazione in territorio rurale (AT.TR.n) assoggettate a Conferenza di Copianificazione

Il presente POC prevede le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato AT.TR, che hanno avuto parere favorevole della conferenza di copianificazione, di seguito elencate.

Le aree sono identificate con la numerazione derivante dal Piano Strutturale.

AREA 1 - IMPRUNETA - AREA LUNGO LA CIRCONVALLAZIONE (SEDE RIONALE) (UTOE 2)

- Area di trasformazione ricadente nel territorio aperto ai margini del territorio urbano dove sarà realizzata la sede del Rione del Pallò e le strutture per l'allestimento e il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva e altre feste rionali.

AREA 5 - FERRONE - RECUPERO EX FORNACE SANNINI (UTOE 3)

- La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione tramite il cambio di destinazione d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve.
- L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area, al recupero degli edifici storici e della cava, tramite la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale, turistico e di innovazione mediatica.

- L'area di trasformazione è limitata alla ex-fornace Sannini.

AREA 6 – LOC. LE SIBILLE - RECUPERO EX FORNACE IMPRUNETA (UTOE 3)

- La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve.
- L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area e del capannone industriale ex Impruneta S.r.l. dismesso, con la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale e produttivo, eventualmente integrato con una parte turistica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente.

AREA 7 - TAVARNUZZE - VIA QUINTOLE PER LE ROSE - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE (UTOE 1)

- L'area è di proprietà della ASL ed è destinata alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie. Gli interventi previsti interessano anche i fabbricati esistenti e le aree di pertinenza.

AREA 8 - MONTE DELLE SANTE MARIE (IMPRUNETA) - SEDE PROTEZIONE CIVILE (UTOE 2)

- L'area è collocata a sud-est di Impruneta ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile ed eventuali altri servizi e attrezzature di interesse comune e/o generale.

AREA 9 - PARCO TERRE BIANCHE - ATTIVITÀ CULTURALI/ SPORTIVE /RICREATIVE (AREA STAV) (UTOE 2)

- La trasformazione è finalizzata al recupero dell'edificio esistente con ampliamento per la realizzazione di attività didattiche, ricreative e sportive e la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico.

AREA 10 – IMPRUNETA LOC. SCOPICCI – OSSERVATORIO ASTRONOMICO (UTOE 2)

- Il progetto prevede il recupero, l'ampliamento, e la riconversione di spazi ed annessi esistenti, per la realizzazione di un osservatorio astronomico amatoriale privato, aperto al pubblico ed alle scuole.

AREA 12 - VIA IMPRUNETANA PER TAVARNUZZE - CANTINA (UTOE 2)

- Zona occupata da un oliveto, collocata nella parte retrostante al fronte edificato lungo la via Imprunetana per Tavarnuzze. E' prevista nuova edificazione commerciale destinata alla realizzazione di una cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio.

AREA 15 - LOC. BOTTAI - AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO (UTOE 1)

- L'area oggetto di trasformazione è destinata all'ampliamento del campeggio esistente in loc. Bottai, nei pressi dell'autostrada A1.

AREA 16 – LOC. BAGNOLO – CENTRO DI EQUITAZIONE (UTOE 2)

- L'area in oggetto è sede di un centro che volge attività equestre federata C.O.N.I. L'area ospita già edifici e strutture a servizio dell'attività. La trasformazione è finalizzata all'ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione e alla realizzazione di nuove strutture a supporto del centro ippico.

Nelle “Schede di Valutazione delle Aree di trasformazione”, di cui all'Allegato 1 del Rapporto Ambientale, sono indicate le specifiche prescrizioni e gli indirizzi per la sostenibilità da eseguirsi in sede di redazione del piano attuativo o del progetto per ogni area di trasformazione in territorio rurale.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi si prescrive - in aggiunta alle

prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nelle ‘Schede-Norma’ e nelle ‘Schede di Valutazione’ - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del POC e nelle presenti NTA, artt. 14-15.

Art. 91 - Aree di trasformazione in territorio rurale (AT.TR.n) non assoggettate a Conferenza di Copianificazione

Il presente POC prevede le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato AT.TR, non assoggettate a conferenza di copianificazione, di seguito elencate.

1. AT.TR.20 – Villa Larderel

L’area in oggetto è costituita da due ambiti situati a nord ed a sud della strada provinciale, in territorio rurale.

Nella parte nord è presente il complesso edificato principale composto dalla Villa Larderel risalente al 1300, la cui immagine attuale data al 1500, e da due corpi di fabbrica di notevoli dimensioni contigui alla villa, già utilizzati per attività socio-sanitarie (centro ‘Don Gnocchi’), di cui il maggiore in continuità con la villa stessa e di tre piani fuori terra, l’altro a questo perpendicolare di due piani fuori terra, piano ammezzato e parte seminterrata.

La villa è un fabbricato di tre piani fuori terra, di cui uno ammezzato ed ha un piano seminterrato; nella parte centrale del prospetto è presente una torre; gli interni hanno ambienti di notevole pregio, con soffitti voltati e decorazioni delle volte e parietali.

I due edifici contigui alla villa sono stati realizzati nell’immediato dopoguerra e risultano presenti nelle ortofoto del 1954. Il complesso ha un volume indicativo di mc 59.500 e superficie indicativa mq 23.129 (dati catastali).

Nella parte nord è presente inoltre il giardino storico che è pertinenza della complesso edilizio, la viabilità storica che connette il complesso edificato all’abitato di Pozzolatico a nord-ovest (correndo parallela al tracciato della SP), ed un edificio minore.

La Villa Larderel è Bene culturale, soggetto a vincolo architettonico ai sensi della Parte II art. 10 del D.Lgs.42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; è compresa nel bene tutelato la strada che collega la villa alla strada provinciale a nord-ovest ed il giardino storico.

Sono esclusi dal vincolo i fabbricati adiacenti alla villa ma di più recente costruzione.

Nella parte a sud sono presenti il lago artificiale e alcuni terreni agricoli e boscati ad esso circostanti, che sono collocati a sud del complesso edilizio della villa, divisi dalla strada provinciale SP n.70 Imprunetana per Pozzolatico.

Nella parte sud sono presenti inoltre alcuni fabbricati minori, sia lungo la strada (la ‘Casa di Vittorio’, ex-limonaia posta al di sotto del piano viario), sia sul lago (‘Casina del lago’, edificio situato al centro del manufatto di contenimento delle acque del bacino, con due piani fuori terra e due seminterrati, con due unità abitative oggi in disuso).

Il lago della Villa Larderel è riconosciuto dal P.S. quale elemento per la tutela della risorsa idrica ma anche della rete ecologica, che riveste valore paesaggistico e particolare importanza per la fruizione del territorio aperto (art. 21 ‘Tutela delle risorse idro-geomorfologiche’ della Disciplina del PS).

Intorno al lago, sono presenti aree agricole (uliveto, vigneto, seminativo arborato) ed boscate tutelate ai sensi della parte III del Codice, art. 142 c. 1 lett.g).

L'art. 39 della Disciplina del PS recita: “la Villa Larderel, bene vincolato e già sede dell'ex Istituto Don Gnocchi, struttura di origine trecentesca, di notevole valore storico e architettonico oggi dismessa ed in degrado ... necessita di restauro e rigenerazione fisico-funzionale, anche con l'inserimento di nuove funzioni (fra cui direzionali e per servizi, turistico-ricettive, residenza speciale ecc.) purché gli interventi siano finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione del bene vincolato e ne sia verificata la sostenibilità paesaggistica ed economica e ne sia accertata la compatibilità con il valore del bene architettonico.”

L'ex-centro Don Gnocchi di Villa Larderel a Pozzolatico è inserito inoltre dal PS fra “i progetti di recupero di aree ed edifici dismessi significativi per l'identità del territorio”.

Interventi previsti

Recupero e cambio d'uso dei fabbricati esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: turistico-ricettiva; attività direzionali e servizi connessi alle attività turistiche anche con gestione autonoma (ristorazione, attrezzature sportive e ricreative ecc.).

Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, l'ambito AT.TR.20 è assimilato alle zone territoriali omogenee D.

E' ammesso il mantenimento dell'uso residenziale nei fabbricati e nelle unità immobiliari ove già legittimamente presente.

Interventi ammessi sul fabbricato vincolato dalla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Restauro e risanamento conservativo RES

Interventi ammessi sui fabbricati non vincolati presenti nella parte dell'ambito a nord della SP 70 Imprunetana per Pozzolatico:

- Ristrutturazione edilizia conservativa RE-C2
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo RE-Ra (interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti)
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo RE-Rb (interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti)

La ristrutturazione edilizia ricostruttiva non dovrà prevedere ampliamenti volumetrici rispetto alla volumetria complessiva esistente, calcolata ai sensi dell'art. 22 del Regolamento regionale n. 39/R del 2018 e ss.mm.ii.

Non sono ammessi inoltre interventi che interessino aree esterne al sedime dell'edificio attuale, in quanto l'intera area scoperta intorno all'edificio non vincolato è soggetta a vincolo architettonico (Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); risulta escluso dal vincolo unicamente il sedime dell'edificio più recente, delimitato dalla proiezione al suolo delle sue pareti verticali esterne, pertanto le eventuali ricostruzioni dovranno rimanere all'interno del sedime suddetto.

Interventi ammessi sui fabbricati esistenti lungo il lato sud della SP 70 Imprunetana per Pozzolatico:

- RE-C2 Ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2.

Interventi su annessi minori e accessori privi di valore:

- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia, previa schedatura che ne dimostri la totale assenza di valori storici, architettonici e testimoniali.

L'eventuale incremento della SE all'interno della sagoma degli edifici non soggetti a vincolo architettonico e

soggetti a categoria di intervento che lo consenta, è ammesso fino ad un massimo del 10% della SE preesistente.

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro per il giardino storico e la strada soggetti a vincolo, quali beni culturali connessi alla villa.

Non è ammesso l'abbattimento di alberature ad alto fusto e di altre specie arboree che costituiscano la configurazione storica del giardino, ad esclusione degli interventi necessari per il restauro del giardino e la manutenzione del patrimonio arboreo, previa relazione redatta da professionista abilitato (vedi art. 40 delle presenti NTA).

Nella parte sud è ammessa la destinazione a parco anche di tipo agricolo, connesso alle attrezzature turistiche ed con uso anche pubblico, da convenzionare.

2. *Sostenibilità ambientale*

Per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici della trasformazione si rimanda agli specifici elaborati di fattibilità geologica ed idraulica, che contengono le prescrizioni per le singole aree.

Nelle "Schede di Valutazione delle Aree di trasformazione", di cui all'Allegato 1 del Rapporto Ambientale, sono indicate le specifiche prescrizioni e gli indirizzi per la sostenibilità da eseguirsi in sede di redazione del piano attuativo o del progetto per l'area di trasformazione.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi si prescrive - in aggiunta alle prescrizioni, alle indicazioni e alle condizioni progettuali contenute nelle presenti norme e nella 'Schede di Valutazione' - il rispetto degli indirizzi per la sostenibilità ambientale contenuti nel Rapporto Ambientale di VAS del POC e nelle presenti NTA, artt. 14-15.

TITOLO III - DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

Art. 92 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Norme generali

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int. e sono individuate e disciplinate dal presente POC, all'interno od all'esterno del territorio urbanizzato.

Nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi inerenti a:

- approvvigionamento idrico;
- depurazione delle acque;
- difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
- gestione dei rifiuti solidi;
- disponibilità dell'energia;
- sistemi di mobilità;
- sistema del verde urbano.

Gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di infrastrutture e dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine nonché delle infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. L'attuazione del POC deve comunque garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi.

L'osservanza dell'insieme dei contenuti del POC (NTA, Indagini Geologiche e Studi Idraulici, elaborati grafici, Rapporto Ambientale della VAS) in ogni caso assicura:

- a) la sicurezza del territorio (geomorfologica, idraulica, sismica, idrogeologica);
- b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- c) la disponibilità dell'energia, di cui almeno le quote minime stabilite dalle leggi vigenti proveniente da fonti rinnovabili;
- d) l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- e) un'adeguata qualità degli insediamenti;
- f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Art. 93 - Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o riservati alle attività collettive (standard)

Il Piano Operativo contiene la individuazione e la quantificazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, esistenti e di progetto, con riferimento alle quantità minime prescritte dall'art. 3 del D.M. 1444/68 per gli insediamenti residenziali esistenti e di progetto.

Le quantità minime di standard sono verificate dal POC per l'intero territorio comunale e tengono conto delle

previsioni delle aree di trasformazione e riqualificazione nel territorio urbanizzato.

Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo seguente:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta ai parcheggi pertinenziali).

Le dotazioni minime di spazi pubblici per i nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali devono essere previste contestualmente agli interventi ed in relazione alle funzioni insediate, nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e di altri eventuali regolamenti o leggi vigenti, nazionali e regionali.

Per le zone omogenee A e B le dotazioni minime di cui al comma precedente sono ridotte in misura del 50%.

Nelle "Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TU.n – Aree RQ.TU.n)" e nelle "Schede-Norma per gli Ambiti di trasformazione all'esterno del Territorio Urbanizzato (Aree AT.TR.n) assoggettati a Copianificazione", allegate delle presenti Norme, sono definite le dotazioni minime di standard dovute la cui definizione quantitativa e qualitativa è affidata al Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, nel rispetto di quanto indicato nelle relative normative delle singole schede.

Per le aree di trasformazione in territorio urbanizzato AT.TU assimilate alle zone C del DM 1444/68, nonché per le aree di riqualificazione in territorio urbanizzato RQ.TU dove la superficie edificabile (SE) di riuso a destinazione residenziale sia $\geq$ mq 1.000, è facoltà dell'A.C., all'atto del convenzionamento del PUA o del PUC, richiedere la realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale (ERS) quali oneri aggiuntivi, ai sensi dell'art. 62.5 lett. n) della LR 65/2014, o monetizzare tali oneri aggiuntivi al fine di realizzare interventi di manutenzione e/o riqualificazione della ERP esistente. La quota indicativa di ERS da realizzare o monetizzare è pari al 10% della superficie edificabile SE ad uso residenziale prevista dalle trasformazioni e riqualificazioni.

Nei casi in cui le dotazioni minime di spazi pubblici da realizzare non siano reperibili all'interno degli ambiti di trasformazione o nelle immediate vicinanze, l'A.C. può prescrivere la realizzazione di spazi pubblici previsti dal POC anche in aree esterne e/o non in prossimità dell'ambito di trasformazione e/o interventi di miglioramento di aree esistenti già destinate a dotazioni pubbliche (quali interventi di riqualificazione, alberature, attrezzature, realizzazione di percorsi ecc.).

Nei casi in cui non risulti possibile la realizzazione degli stessi standard dovuti per le seguenti motivazioni:

- impossibilità accertata dall'Amministrazione Comunale di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici o altri spazi pubblici da realizzare;
- qualora le aree a standard urbanistici proposte in cessione siano ritenute dal Comune non idonee, per inadeguatezza della localizzazione, per esiguità delle dimensioni e limitata capacità di accogliere gli spazi o le

attrezzature, o perché valutate eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico cui sono preposte;

è ammessa la “monetizzazione”, equivalente al valore economico delle aree corrispondenti agli standard urbanistici non realizzati, che l’A.C. destina all’acquisizione di spazi e aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi destinati all’implementazione e/o alla riqualificazione degli standard urbanistici nel territorio comunale.

Sul proprio patrimonio pubblico, il Comune si riserva la facoltà di variare la destinazione funzionale (verde pubblico, parcheggio, attrezzatura di interesse comune, attrezzatura scolastica) in ragione di esigenze dimostrate, senza che ciò comporti variante al presente POC, previa verifica complessiva degli standard sull’intero territorio comunale.

La realizzazione, la trasformazione o l’ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi.

Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell’impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione previsti dalle presenti NTA, purché legati alla funzione prevista.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le norme di tutela degli edifici storici di cui all’art. 18 “Tutela del patrimonio edilizio storico” delle presenti NTA.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati prioritariamente alla tutela degli edifici e dei manufatti storici, alla riqualificazione, al recupero del degrado, al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, anche in relazione ai contesti di riferimento, sia urbani sia rurali.

Salvo diverse e particolari necessità connesse alle funzioni insediate, in tutte le aree per attrezzature e servizi pubblici o riservati alle attività collettive devono essere previste aree libere da sistemare a verde anche attrezzato, con piantagione di alberature ad alto fusto, per garantire la qualità paesaggistica ed ambientale e fornire spazi aperti ed a parco connessi alle funzioni insediate.

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono eseguiti dall’Amministrazione Comunale (o dall’Ente proprietario, se diverso dall’Amministrazione Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

Gli interventi possono essere eseguiti anche da soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all’acquisizione del bene al patrimonio pubblico, purché l’intervento sia subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati:

- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;

- il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Nelle aree libere è sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto delle eventuali norme specifiche per singoli ambiti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del POC, gli aventi titolo sulle aree di progetto di cui al presente articolo possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle "Aree per servizi pubblici o riservati alle attività collettive (standard)" di cui al presente articolo ed ai successivi articoli 93-94-95-96, che risultino comprese nel Piano della Protezione Civile, le trasformazioni devono risultare coerenti con il PPC stesso (vedi art. 7 delle presenti NTA).

Art. 94 - Aree per l'istruzione – I (D.M. 1444/68 art. 3 lett. a)

Il presente POC individua le seguenti aree ed edifici esistenti, destinate ad attrezzature per l'istruzione scolastica:

- Asili nido N
- Scuole infanzia SI
- Scuole primarie SP
- Scuole secondarie di primo grado SS

Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi legati alla funzione prevista, compresi ampliamenti, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuove costruzioni, nonché realizzazione di impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto.

Devono essere garantite adeguate aree di verde interne all'area stessa.

Art. 95 - Aree per attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3 lett. b)

Il presente POC individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3, lett. b del D.M. n. 1444/68, esistenti e di progetto.

Le aree di cui al presente paragrafo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono connessi alla storicità degli edifici ed ai vincoli presenti, ai sensi delle presenti NTA.

Sugli sono ammessi interventi pertinenziali PERT.

Sugli edifici e manufatti non storici esistenti, sono ammessi, in alternativa:

- interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento max del 20% della SE esistente;
- addizioni funzionali con incremento max del 20% della SE esistente;
- interventi pertinenziali PERT.

Gli incrementi di superficie sono ammessi una sola volta, anche nel caso di previsione contestuale di interventi di tipo diverso.

Non è ammessa la riduzione delle superfici verdi e permeabili esistenti.

Ogni intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza.

Il POC individua le seguenti aree per attrezzature di interesse comune AIC, alcune con norme specifiche:

A - Attrezzature amministrative

Sono compresi: pubblica amministrazione, uffici comunali ecc.

PS – Pubblici servizi

Sono compresi: uffici P.T. (Poste), protezione civile, forze dell'ordine ecc.

Fra gli ambiti PS vi sono:

- sede de 'La Racchetta ODV', Organizzazione di Volontariato – Antincendio Boschivo e Protezione Civile (Ferrone);
- caserma Carabinieri di Impruneta.

R - Sedi rioni Impruneta

Sedi dei rioni del capoluogo, che partecipano a "La Festa dell'Uva".

CH - Attrezzature religiose

Sono compresi: chiese, cappelle, spazi per il culto esistenti, interne od esterne ai centri abitati ed ai centri storici.

Interventi ammessi

Qualsiasi intervento deve essere preceduto da dettagliata schedatura di tutti i fabbricati esistenti, con datazione storica, verifica della presenza di vincoli architettonici e monumentali, di cui alla Parte II, art.10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e classificazione degli edifici e manufatti storici nelle classi previste dall'art. 17 delle presenti NTA.

Gli interventi ammessi sono connessi alla storicità degli edifici ed ai vincoli presenti, ai sensi delle presenti NTA.

Sugli edifici e manufatti non storici sono ammessi interventi pertinenziali PERT.

Ogni intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza.

SA - Presidi socio-sanitari

Ambulatori medici e altri servizi socio-sanitari pubblici.

CR - Attrezzature ricreativo culturali - Norme specifiche per ambito CR - Attrezzature sociali, ricreative e culturali Pozzolatico

Area situata nella frazione di Pozzolatico, lungo la nuova viabilità che connette via di Riboia con via Imprunetana per Pozzolatico, dove sono presenti sistemazioni in prevalenza all'aperto e su prato per lo svolgimento di attività ricreative.

Interventi ammessi

Ampliamento dei servizi adiacenti alla chiesa.

Riqualificazione edifici e annessi esistenti e realizzazione nuovi servizi in adiacenza all'esistente, in posizione tale da non alterare la visibilità della chiesa da sud.

L'area di verde in ampliamento e l'area verde e sportiva esistente devono configurarsi come unica area a parco verde, sportivo e ricreativo che si qualifichi anche come pertinenza del bene tutelato.

Previa riqualificazione dell'esistente, è ammessa la nuova edificazione di uno o più fabbricati per lo svolgimento delle attività previste e relativi servizi, altezza massima n° 1 piano fuori terra (ml 3,50) e SE max mq 100.

Dove possibile, devono essere garantite adeguate aree di verde e di parcheggio alberato a servizio dell'area, interne o esterne all'area stessa.

Art. 96 - Verde pubblico VP (D.M. 1444/68 art. 3 lett. c)

Le aree a verde pubblico comprendono spazi pubblici a parco ed il verde pubblico attrezzato per il gioco e le attività ricreative e sportive all'aperto, esistenti (VP) e di progetto (VPp).

Le aree a parco e verde attrezzato sono connotate dalla presenza rilevante di vegetazione arborea, dalla prevalenza di suoli permeabili sistemati a prato e dalla eventuale presenza di dotazioni di servizio e di attrezzature per attività ludico/sportive non specialistiche.

Tali dotazioni costituiscono componente essenziale della infrastruttura verde urbana ed extra-urbana.

All'interno deve essere prevista una rete di percorsi accessibili, pedonali e ciclabili, raccordata con i percorsi esterni all'area verde ed in particolare con le altre aree pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto.

Le aree a parco ed a verde pubblico attrezzato possono ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive all'aperto, come campi di bocce e simili all'aperto, campi di calcio, volley e basket di quartiere, purché con fondo permeabile a prato o terra battuta.

Le attrezzature che richiedono una pavimentazione impermeabile, quali piste e circuiti di pattinaggio e skateboard, minigolf ecc. devono essere commisurate alla superfici verdi, che devono in ogni area essere prevalenti.

Le aree per il gioco dei bambini devono essere collocate in spazi facilmente sorvegliabili, protette dal traffico, dal rumore e dal calore, adeguatamente alberate ed attrezzate rispetto ai diversi tipi di utenza prevista, utilizzando anche arredi, pavimentazioni e attrezzature realizzati in materiali naturali e con caratteristiche di accessibilità e inclusività.

Ai sensi dell'art. 20 della LR 59/2009, all'interno delle aree di verde pubblico è ammessa la individuazione, mediante appositi cartelli e delimitazioni, di spazi destinati ai cani, dotati anche delle opportune attrezzature in legno o metalliche, purché prive di costruzioni stabili e di pavimentazioni impermeabili.

E' consentita la realizzazione di vasche d'acqua, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento, elementi di protezione e di recinzione, elementi di servizio.

All'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e parchi è consentito realizzare modesti chioschi e manufatti per attività complementari e di servizio, realizzati in materiali leggeri e coerenti con l'area verde.

La specie vegetali devono essere compatibili con la fruizione e la manutenzione, nonché con specifiche prestazioni ambientali quali l'assorbimento di inquinanti atmosferici.

Devono essere previsti adeguati sistemi di illuminazione lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, progettati per la riduzione dell'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico.

E' ammessa la installazione di cartellonistica a scopo didattico/informativo.

Per interesse pubblico e nei casi in cui le caratteristiche degli spazi lo consentano, può essere prevista la trasformazione delle aree di verde pubblico in piazze e spazi pedonali di cui all'art. 82 delle presenti NTA od in parcheggi pubblici, di cui all'art. 97 delle presenti NTA., purché non ne siano alterate le caratteristiche storiche né siano ridotti gli spazi permeabili, il verde e le alberature.

Art. 97 - Parcheggi pubblici (D.M. 1444/68 art. 3 lett. d)

In tutte le aree per parcheggi pubblici, esistenti (P) e di progetto (Pp), possono essere previste aree per sosta auto, motocicli e cicli, aree pedonali, spazi ad uso misto, piazze pubbliche.

Nelle aree a parcheggio deve essere previsto lo spazio per la ricarica dei veicoli, motoveicoli e cicli elettrici.

E' prescritta la conservazione e/o l'implementazione delle alberature esistenti (vedi art. 40 delle presenti NTA).

Tutte le aree devono essere accessibili. Deve essere prevista e segnalata la prescritta dotazione minima di parcheggi per portatori di handicap.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati di alcun tipo ad eccezione di modesti manufatti per servizi pubblici o di uso pubblico (chiosco informazioni, servizi igienici, edicole ecc.).

Salvo casi particolari in cui non sia possibile per motivazioni di tipo ambientale o di inserimento nel contesto urbano storico, le aree di parcheggio oltre ad assolvere alle funzioni di sosta veicolare e ciclabile, contribuiscono al miglioramento e consolidamento delle infrastrutture verdi e delle prestazioni eco-sistemiche dell'ambiente urbano, al miglioramento del microclima urbano e al contenimento delle isole di calore.

Nelle aree individuate come parcheggi si deve ove possibile intervenire con azioni di depavimentazione e desigillazione dei suoli, predisposizione di pavimentazioni permeabili o drenanti, sistemi di raccolta delle acque piovane, ampliamento delle aree verdi esistenti, conservazione ed implementazione della vegetazione arborea ed arbustiva.

In tutte le aree di parcheggio, salvo i casi particolare sopra descritti, è prescritta la messa a dimora di alberature a corredo nella misura di almeno un albero ogni 4 posti auto; deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'area che deve avere superficie permeabile e assetto coerente con il contesto paesaggistico-ambientale.

La realizzazione di nuove aree per parcheggi deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra; deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico esistente.

Per interesse pubblico e nei casi in cui le caratteristiche degli spazi lo consentano, può essere prevista la trasformazione delle aree di parcheggio pubblico in piazze e spazi pedonali di cui all'art. 82 delle presenti NTA od in aree di verde pubblico, di cui all'art. 96 delle presenti NTA., purché non ne siano alterate le caratteristiche storiche né siano ridotti gli spazi permeabili, il verde e le alberature.

Art. 98 - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale (Zone F)

1. *Descrizione e norme generali*

Le attrezzature e le aree per attrezzature di interesse generale sono le zone pubbliche o private, edificate o inedificate, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti, corrispondenti alle zone 'F' del D.M. 1444/68 ed alla categoria funzionale "direzionale e di servizio" dell'art. 99 della LR 65/2014, e possono essere collocate sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

Le aree collocate nel territorio aperto devono essere correttamente inserite nel paesaggio naturale e rurale, e la loro realizzazione deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle emergenze culturali, paesaggistiche, vegetazionali ed ambientali presenti, la tutela delle aree boscate e la coerenza con la morfologia del luogo (viabilità storica, orografia, edificio esistente, reticolo idrografico superficiale, terrazzamenti, orditura dei campi ecc.).

Tutti gli interventi in aree F dovranno essere improntati a criteri di qualità architettonica, urbanistica, ambientale e paesaggistica; devono essere correttamente inseriti nel contesto urbanizzato o rurale di riferimento e non devono costituire elementi di degrado.

Sono sempre ammesse piantumazioni di specie arboree ed arbustive autoctone e con impianto analogo alla vegetazione esistente.

In tutte le aree F, salvo norme più restrittive per singoli ambiti, la pavimentazione, l'asfaltatura ed in generale l'impermeabilizzazione delle aree scoperte deve essere limitata al minimo indispensabile e/o per quanto necessario per gli impianti.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e/o della specifica normativa di settore.

Se non soggette a disciplina specifica, sono sempre ammesse addizioni funzionali ed interventi pertinenziali nella misura massima del 20% della SE legittima esistente.

Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di strutture temporanee, anche coperte, per lo svolgimento delle attività in atto e previste.

Non è consentito l'abbattimento di alberature ad alto fusto (vedi art. 38 delle presenti N.T.A.).

Per gli edifici esistenti storici si applicano le norme di cui all'art. 18 "Tutela del patrimonio edilizio storico".

Gli interventi di iniziativa privata devono essere regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo.

Sono sempre fatte salve le norme tecniche specifiche per particolari tipi di impianti ed attrezzature tecnologiche, che prevalgono sulle presenti norme.

Nelle zone F comprese nel Piano della Protezione Civile, le trasformazioni devono risultare coerenti con il PPC stesso (vedi art. 7 delle presenti NTA).

2. *PC (Park & Change) – Parcheggio scambiatore (Bottai)*

Area di parcheggio scambiatore di interesse sovra-comunale, collocato in prossimità del casello autostradale in territorio urbanizzato (intervento di Autostrade per l'Italia).

Sono ammessi eventuali servizi connessi al parcheggio.

L'ambito è interessato da seguenti beni paesaggistici ex art.136 del Codice Dlgs 42/2004:

- D.M. 23/06/1967 - Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di [...], Impruneta, [...] - GU n. 182 del 21 luglio 1967

- D.M.15/10/1955 - Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta – GU n. 254 del 3 novembre 1955

L'ambito è interessato da seguenti beni paesaggistici ex art.142 del Codice Dlgs 42/2004:

- art.142 comma 1 lett. c) fiume Greve per l'intero ambito.

3. AS - Attrezzature sportive di interesse generale

3.1 Attrezzature sportive di Impruneta e Tavarnuzze

Sono soggette alla presente norma le seguenti attrezzature sportive, situate in territorio urbanizzato:

- campo sportivo Impruneta (situato lungo la SP 69 Imprunetana, sul lato opposto di piazza Attilio Bandinelli, cosiddetta 'terza piazza');

- attrezzature e campi sportivi Impruneta, Via Della Robbia/Piazza Accursio: campo da calcio, campi da tennis, palazzetto dello sport;

- campo sportivo Tavarnuzze ("Parco Pali" fra la SS 2 Cassia e il fiume Greve);

- centro sportivo Tavarnuzze (fra il fiume Greve e il raccordo autostradale FI-SI, con piscina ed altre attrezzature coperte e scoperte);

- campo sportivo Pozzolatico (a sud della Casa del Popolo, fra S.P. 70 e via di Castello).

Le aree per attrezzature sportive di interesse generale possono accogliere impianti sportivi coperti e scoperti, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento.

Le aree a verde sportivo devono prevedere almeno il 50% di superfici scoperte permeabili e/o sistemate a verde, adeguatamente piantumate con specie arbustive ed arboree autoctone; devono essere conservate le alberature ad alto fusto esistenti.

Nelle aree scoperte possono essere installate strutture di modeste dimensioni, anche coperte, da realizzarsi in legno, metallo o altri materiali compatibili, quali gradinate, panchine, tavoli, tettoie, gazebo, attrezzature per la sosta e per le attività ludico-ricreative legate al tempo libero, servizi igienici e spogliatoi, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande, infrastrutture per i percorsi pedonali e ciclabili.

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Nel rispetto dei parametri prescritti dal presente articolo, sono ammessi interventi di realizzazione di nuove attrezzature e sono realizzabili, in via permanente o temporanea, nuove attrezzature per attività ludico-ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.

Devono essere garantite adeguate aree di parcheggio a servizio delle aree, interne o esterne all'area stessa, o l'utilizzo di aree esistenti nelle aree limitrofe.

Il centro sportivo Tavarnuzze (fra il fiume Greve e il raccordo autostradale FI-SI) ed il campo sportivo di Tavarnuzze sono interessati dai seguenti beni paesaggistici:

- beni paesaggistici ex art.136 del Codice Dlgs 42/2004: DM 23/03/1970 G.U. 101 del 1970a 'Le zone lungo la

superstrada Firenze-Siena' (escluse solo modeste porzioni nelle parti più a sud-est dei due ambiti);

- beni paesaggistici art. 142 comma 1 lett. c) 'Fiumi torrenti e corsi d'acqua': fiume Greve (negli interi ambiti).

L'ambito del campo sportivo di Impruneta (zona piazza A. Bandinelli), nella parte più a sud, è interessato da bene paesaggistico art. 142 comma 1 lett. g) 'Territori coperti da foreste e da boschi'.

Nelle aree interessate da beni paesaggistici devono essere rispettate le prescrizioni dell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare: le aree boscate non possono essere oggetto di trasformazioni; non è ammesso l'incremento delle superfici impermeabili nelle aree soggette a vincolo fluviale.

3.2 GOLF (Ugolino)

L'ambito comprende gli edifici e gli impianti del Golf Ugolino esistenti in territorio rurale, che in parte è situato nel confinante Comune di Bagno a Ripoli.

L'Ambito è soggetto a progetto convenzionato unitario vigente, ai sensi del RUC.

Sono sempre ammessi - anche alla scadenza del progetto vigente - interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1 o tipo 2, in relazione alla datazione degli edifici.

Può essere presentato un nuovo progetto unitario convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 esteso a tutto l'ambito o varianti al progetto approvato, purché all'interno del dimensionamento massimo e delle destinazioni d'uso previsti dalle NTA del progetto unitario approvato convenzionato.

L'ambito è interessato, per ampie porzioni nella parte a sud-est, da bene paesaggistico art. 142 comma 1 lett. g) 'Territori coperti da foreste e da boschi', pertanto devono essere rispettate le prescrizioni dell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare: le aree boscate non possono essere oggetto di trasformazioni.

4. PA – Parchi territoriali

Il sistema dei parchi territoriali, urbani ed extra-urbani, comprende alcune vaste aree verdi pubbliche, connotate dalla presenza rilevante di vegetazione arborea e dalla prevalenza di superfici naturali.

I parchi costituiscono componente essenziale della infrastruttura verde urbana ed extra-urbana e rivestono valore ambientale, culturale e paesaggistico.

In queste aree sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, alla tutela ed implementazione della vegetazione e del verde ed alla valorizzazione della fruizione pubblica, anche in relazione con i centri urbani e storici a cui sono connesse.

Sono soggette al presente articolo le seguenti aree a parco:

- parco dei Sassi Neri e piazza Attilio Bandinelli (cosiddetta 'terza piazza') in territorio urbanizzato del capoluogo;
- parco fluviale della Greve in territorio urbanizzato di Tavarnuzze;
- Monte Sant'Antonio, in territorio urbanizzato di Impruneta.

E' consentita la realizzazione di elementi del sistema dell'acqua, ferma o in movimenti, quali piccole vasche di arredo, laghetti naturali, corsi d'acqua, fontane ecc.

Sono ammesse aree per la sosta, percorsi pedonali, piste ciclabili, eventuali percorsi carrabili di attraversamento, purché con superficie permeabile (verde, sterrato, inghiaiato).

Eventuali porzioni pavimentate devono avere dimensioni ridotte ed essere realizzate in materiali eco-compatibili

quali terra stabilizzata, calcestruzzo architettonico (con inerti e leganti naturali), prato armato o e simili.

Gli elementi di protezione e di recinzione, arredi e cartellonistica a scopo didattico/informativo devono essere realizzati con forme e materiali compatibili con l'ambiente naturale e privi di fondazioni.

All'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e parchi è consentito realizzare modesti chioschi e manufatti per attività complementari e di servizio, realizzati in materiali leggeri e coerenti con l'area verde, semplicemente appoggiati a terra e privi di fondazioni.

Le nuove specie vegetali ed arboree devono essere compatibili con la vegetazione esistente e locale, adatte alla fruizione pubblica e con specifiche prestazioni ambientali, quali l'assorbimento di inquinanti atmosferici.

Devono essere previsti adeguati sistemi di illuminazione lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, progettati per la riduzione dell'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico.

5. CM – Aree cimiteriali

Cimiteri esistenti e relativi ambiti di ampliamento, ove esistenti (opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L. 38/1990 art. 26bis), soggetti alla normativa statale in materia, situati sia in TU sia in TR.

Sono ammessi ampliamenti funzionali.

E' ammessa la installazione di manufatti tipo chioschi e simili per la commercializzazione di beni connessi all'uso cimiteriale, purché con struttura leggera in legno, metallo o altri materiali compatibili, ed adeguatamente inseriti nel contesto.

6. H - Strutture socio-sanitarie

Strutture pubbliche o private convenzionate, che erogano servizi alla persona di tipo sanitario, sociale, assistenziale.

6.1 ‘Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni’ (Impruneta)

Azienda pubblica di servizi alla persona che eroga servizi socio assistenziali, situata nel territorio urbanizzato di Impruneta con sede in via Vanni n. 23.

Sono presenti fabbricati storici, fra cui la cappella cattolica.

Qualsiasi intervento deve essere preceduto da dettagliata schedatura di tutti i fabbricati esistenti, con datazione storica, verifica della presenza di vincoli architettonici e monumentali, di cui alla Parte II, art.10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 31 delle presenti N.T.A.) e classificazione degli edifici e manufatti storici nelle classi previste dall'art. 18 delle presenti NTA; gli interventi ammessi sono connessi alla storicità degli edifici ed ai vincoli presenti.

Sugli edifici e manufatti non storici sono ammessi interventi pertinenziali PERT.

Ogni intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza.

6.2 Villa delle Terme (Falciani)

Complesso esistente composto da edifici ed aree libere, di cui una parte destinata a parcheggio, che ospita attrezzature socio-sanitarie (casa di cura, centro di riabilitazione ambulatoriale, ambulatori medici, servizi socio-sanitari e termali ecc.), situato lungo la via Cassia in territorio rurale.

La struttura, ampliata e ristrutturata di recente, comprende un'area verde denominata “parco della fonte termale Antica Cassia”.

Contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono ammesse addizioni volumetriche e di superficie all'interno della sagoma esistente (modifica dei solai, chiusura di logge e balconi ecc.).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia sono ammessi senza aumento di superficie e di volume.

Altezza massima ml 13,50

L'ambito è interessato da seguenti beni paesaggistici ex art.142 del Codice Dlgs 42/2004:

- art.142 comma 1 lett.g) zone boscate nelle aree perimetrali;
- art.142 comma 1 lett. c) fiume Greve per l'intero ambito.

Nelle aree interessate da beni paesaggistici devono essere rispettate le prescrizioni dell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico ed in particolare: le aree boscate non possono essere oggetto di trasformazioni; non è ammesso l'incremento delle superfici impermeabili.

6.3 Misericordia di Firenze- Villa Ranocchiaia

Villa Ranocchiaia, di proprietà della Misericordia di Firenze, si trova in località Bifonica, lungo la via Cassia, a sud di Tavarnuzze, in territorio rurale: complesso storico costituito dalla villa, da un fabbricato adiacente e da volumi accessori, circondato da un parco verde con alberature e vegetazione di pregio, quali i filari di cipressi che arredano il viale di ingresso.

L'ambito è interessato da seguenti beni paesaggistici ex art.136 del Codice Dlgs 42/2004:

- D. M. del 23/03/1970 pubblicato sulla G. U. n° 101 del 22/04/1970a: Zona lungo la superstrada Firenze - Siena.

L'ambito è interessato da seguenti beni paesaggistici ex art.142 del Codice Dlgs 42/2004:

- art.142 comma 1 lett.g) zone boscate (nelle aree di pertinenza a est ed a sud del complesso edificato).

La villa ospita attività di tipo socio-sanitario, ricreativo e culturale.

Gli interventi sugli edifici sono ammessi in relazione alla classificazione (valore e datazione) ai sensi dell'art. 18 delle presenti NTA.

Il parco è soggetto a interventi di progettazione paesaggistica, con tutela e restauro delle caratteristiche storiche e delle alberature di pregio, soggetto a relazione specialistica da parte di professionista abilitato.

7. CREA - Centro di ricerca (Cascine del Riccio)

Ambito collocato nel TU di Cascine del Riccio dove sono presenti edifici e attrezzature destinati al centro CREA 'Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria', del Ministero dell'Agricoltura.

L'ambito è interessato da beni paesaggistici art.136 DM 182-1967 e art.142 comma 1 lett.g) zone boscate nella parte nord.

Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento.

E' ammessa la realizzazione di annessi e nuove costruzioni funzionali alle attività di ricerca svolte, tenendo conto degli ampliamenti già assentiti, purché non sia interessata la parte boscata e purché gli interventi siano realizzati in prossimità degli edifici esistenti e non superino l'altezza massima degli edifici esistenti.

Gli interventi devono essere progettati garantendo la qualità paesaggistica, la tutela della parte boscata e l'unitarietà del parco.

8. IT - Aree e impianti tecnologici

Sono aree, edifici, infrastrutture ed impianti tecnologici esistenti e/o di progetto facenti parte delle reti di urbanizzazione ed approvvigionamento e per la tutela delle risorse, di proprietà pubblica o privata.

Sono comprese le aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti, centri di raccolta; reti di urbanizzazione ed approvvigionamento e per la tutela delle risorse; impianti di produzione di energia da fonti tradizionali e rinnovabili.

Rientrano in questa tipologia anche altri impianti lineari o puntuali dalle caratteristiche analoghe, quali gli impianti e le reti per la produzione e la distribuzione di energia (elettrica, eolica, fotovoltaica ed altri), i depuratori esistenti e di progetto, pozzi e sorgenti per l'approvvigionamento idro-potabile ecc., gli impianti per il trattamento dell'acqua, ancorché non individuati negli elaborati cartografici.

Tutte le attrezzature ed impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle specifiche leggi e regolamenti in vigore in materia di tutela, gestione e sicurezza delle risorse e degli impianti, aree e fasce di tutela e di rispetto, anche se non individuate o normate specificamente dalle presenti NTA.

PARTE SETTIMA - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 99 - Parametri e modalità per il dimensionamento del POC

Il dimensionamento del POC, ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R “Regolamento di attuazione delle disposizioni dell’articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014” e del regolamento sui parametri D.P.G.R. 39/R del 2018, è effettuato con il parametro della Superficie Edificabile (SE) ed all'interno delle categorie funzionali di cui all’art. 99 della L.R. 65/2014.

Gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale per la redazione del Piano Operativo sono finalizzati alla attuazione progressiva delle quantità previste dalla strategia dello sviluppo sostenibile del PS, che definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all’interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali(articolo 92, comma 4.c) LR 65/2014).

Ai fini delle valutazioni di sostenibilità, la funzione turistico-ricettiva, che deve essere sempre espressa in SE, può, in aggiunta, essere espressa anche in numero di posti letto (PL).

Il Piano Strutturale per il suo dimensionamento ha assunto i seguenti parametri:

- destinazione turistico-ricettiva: mq 30 SE per posto letto.

Art. 100 - Quadro Previsionale Strategico del Piano Operativo

1. Definizione del Quadro Previsionale Strategico (QPS)

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, comma 1 lett. b) e comma 3, comma 8 e segg., le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, sono dimensionate sulla base del Quadro Previsionale Strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, comma 9, le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, comma 10, i vincoli preordinati all’esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell’opera pubblica. Qualora sia previsto che l’opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, comma 11, nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto.

Perdono altresì efficacia gli interventi diretti di nuova edificazione qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni.

Il QPS inoltre esplicita, per ogni singola UTOE, il dimensionamento prelevato dal Piano Strutturale, evidenziando il saldo residuo.

2. Previsioni interne al perimetro del TU: dimensionamento totale per categorie funzionali per l'intero territorio comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	DIMENSIONAMENTO DEL PO		
	LR 65/14 artt. 95 c. 8 / Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis mq di SE		
	NE - Nuova edificazione Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	R – Riuso Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) b) c) d) e)	TOTALI
TOTALE TERRITORIO URBANIZZATO			
a) RESIDENZIALE	7.450	3.130	10.580
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	8.700	250	8.950
c) COMMERCIALE al dettaglio	350	1.140	1.490
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.650	960	2.610
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.200	2.530	5.730
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

3. *Previsioni interne al perimetro del TU: dimensionamento per categorie funzionali e per UTOE*

Per il dimensionamento del POC si utilizzano le linee guida e le tabelle di cui alla Delibera G.R. n° 201 del 24-02-2025.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO LR 65/14 artt. 95 c. 8 / Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis mq di SE		
	NE - Nuova edificazione Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	R – Riuso Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) b) c) d) e)	TOTALI
UTOE 1	Colli metropolitani		
a) RESIDENZIALE	2.150	3.130	5.280
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	7.000	0	7.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	800	800
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.000	0	1.000
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	350	0	350
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO LR 65/14 artt. 95 c. 8 / Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis mq di SE		
	NE - Nuova edificazione Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	R – Riuso Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) b) c) d) e)	TOTALI
UTOE 2	Crinali del Chianti		
a) RESIDENZIALE	4.100	0	4.100
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	250	250
c) COMMERCIALE al dettaglio	350	0	350
d) TURISTICO-RICETTIVA	650	960	1.610
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.850	2.530	5.380
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	DIMENSIONAMENTO DEL PO		
	LR 65/14 artt. 95 c. 8 / Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis mq di SE		
	NE - Nuova edificazione Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	R – Riuso Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) b) c) d) e)	TOTALI
UTOE 3	Fondovalle della Greve		
a) RESIDENZIALE	1.200	0	1.200
b) INDUSTRIALE- ARTIGIANALE	1.700	0	1.700
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	340	340
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

4. Previsioni esterne al perimetro del TU – Dimensionamento totale per categorie funzionali

Previsioni interne al perimetro del TU: dimensionamento totale per categorie funzionali

Per il dimensionamento del POC si utilizzano le linee guida e le tabelle di cui alla Delibera G.R. n° 201 del 24-02-2025. Nelle tabelle è indicato il dimensionamento delle azioni di trasformazione previste dal POC nel territorio rurale (TR), subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Gli interventi previsti sono articolati per categoria funzionale, distinti in nuova edificazione e riuso.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE LR 65/14 art. 25 Reg. 32/R/2017 art.5 c.3		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	TOTALI
	TERRITORIO COMUNALE		
a) RESIDENZIALE		3.000	3.000
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	--	11.000	11.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.100	3.800	4.900
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.000	5.900	6.900
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.244	6.826	9.070
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

5. *Previsioni esterne al perimetro del TU – Dimensionamento per categorie funzionali e per UTOE*

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE LR 65/14 art. 25 Reg. 32/R/2017 art.5 c.3		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	TOTALI
UTOE 1	Colli metropolitani		
a) RESIDENZIALE	--	0	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	1.000	0	1.000
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	300	810	1.110
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

Dettaglio del dimensionamento delle aree di trasformazione esterne al TU dell'UTOE 1:

TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TU UTOE 1		DIREZIONALE E DI SERVIZIO	TURISTICO- RICETTIVO	TOTALE
NUM./Nome AREA		SE tot	SE tot	SE tot
7 – Tavarnuzze – via Quintole per le Rose – Attr. Socio-sanitarie	<i>RIUSO</i>	<i>810</i>		<i>810</i>
	NUOVA EDIFICAZIONE	300		300
15 – Loc. Bottai – Ampliamento del campeggio1	NUOVA EDIFICAZIONE		1.000	1.000

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE LR 65/14 art. 25 Reg. 32/R/2017 art.5 c.3		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	TOTALI
UTOE 2	CRINALI DEL CHIANTI		
a) RESIDENZIALE	--	0	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.100	0	1.100
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.944	516	2.460
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

Dettaglio del dimensionamento delle aree di trasformazione esterne al TU dell'UTOE 2:

TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TU UTOE 2		COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	TOTALE
NUM./Nome AREA		SE tot	SE tot	SE tot
1 – Impruneta – Area lungo la circinnvallazione (sede rionale)	NUOVA EDIFICAZIONE	--	400	400
8 – Monte delle Sante Marie (Impruneta) – Sede Protezione Civile	NUOVA EDIFICAZIONE	--	500	500
9 – Parco Terre Bianche – Attività culturali/ sportive /ricreative Area STAV	<i>RIUSO</i>	--	100	100
	NUOVA EDIFICAZIONE	--	350	350
10 – Impruneta loc. Scopicci – Osservatorio astronomico	<i>RIUSO</i>	--	66	66
	NUOVA EDIFICAZIONE	--	194	194
12 – Via Imprunetana per Tavarnuzze – Cantina	NUOVA EDIFICAZIONE	1.100	--	1.100
16 – Loc. Bagnolo – Centro di equitazione	<i>RIUSO</i>	--	350	350
	NUOVA EDIFICAZIONE	--	500	500

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE LR 65/14 art. 25 Reg. 32/R/2017 art.5 c.3		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	TOTALI
UTOE 3	FONDOVALLE DELLA GREVE		
a) RESIDENZIALE	--	3.000	3.000
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	11.000	11.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	3.800	3.800
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	5.500	5.500
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	5.900	5.900
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0

Dettaglio del dimensionamento delle aree di trasformazione esterne al TU dell'UTOE 3:

TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TU UTOE 3		RESIDENZIALE	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	TURISTICO-RICETTIVO	TOTALE
NUM./Nome AREA		SE tot	SE tot	SE tot	SE tot	SE tot	
5 – Ferrone – Recupero ex fornace Sannini-Chiti	<i>RIUSO</i>	3.000	5.000	1.500	2.500	3.900	15.900
6 – Loc. Sibille - Rec. ex fornace Impruneta	<i>RIUSO</i>	0	6.000	2.300	3.000	2.000	13.300

Art. 101 - Dimensionamento delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Il POC verifica la dotazione minima mq 18/ab di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/68, art. 3 per gli insediamenti residenziali, esistenti e di progetto.

Esclusivamente per la verifica degli standard, in relazione alle caratteristiche delle abitazioni e della popolazione del Comune, si è adottato il parametro di mq 60 di nuova edificazione ad uso residenziale per nuovo abitante insediabile.

Gli abitanti per UTOE sono stati calcolati sulla base dei dati ISTAT per sezione di censimento 2021 (abitanti totali n° 14.471), ripartendo proporzionalmente il dato totale del 2025 (abitanti n° 14.278 al 1-1-2025).

Le quantità di spazi pubblici previste dal POC, in relazione alle previsioni urbanistiche di implementazione del numero di abitanti, sono le seguenti:

D.M. 1444/68 art. 3 lett. a): dotazione minima mq 4,50/ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo								
UTOE	Abitanti ISTAT 01-01-25 n°	incremento abitanti POC n°	ab previsti POC totali n°	quantità minime POC	quantità attuate mq	quantità di progetto POC mq	quantità TOTALE POC mq	quantità TOTALE POC mq / ab
1	7.064	88	7.152	32.184	28.615	0	28.615	4
2	6.441	68	6.509	29.292	5.040	0	5.040	1
3	773	20	793	3.569	0	0	0	0
Comune	14.278	176	14.454	65.045	33.654	0	33.654	2

D.M. 1444/68 art. 3 lett. b): dotazione minima mq 2,00/ab di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre								
UTOE	Abitanti ISTAT 01-01-25 n°	incremento abitanti POC n°	ab previsti POC totali n°	quantità minime POC	quantità attuate mq	quantità di progetto POC mq	quantità TOTALE POC mq	quantità TOTALE POC mq / ab
1	7.064	88	7.152	14.304	20.502	0	20.502	3
2	6.441	68	6.509	13.019	35.757	0	35.757	5
3	773	20	793	1.586	1.146	0	1.146	1
Comune	14.278	176	14.454	28.909	57.405	0	57.405	4

DM 1444/68 art. 3 lett. c): dotazione minima mq 9,00/ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade

UTOE	Abitanti ISTAT 01-01-25 n°	incremento abitanti POC n°	ab previsti POC totali n°	quantità minime POC	quantità attuate mq	quantità di progetto POC mq	quantità TOTALE POC mq	quantità TOTALE POC mq / ab
1	7.064	88	7.152	64.368	72.236	953	73.189	10
2	6.441	68	6.509	58.584	54.717	0	54.717	8
3	773	20	793	7.137	8.150	0	8.150	10
Comune	14.278	176	14.454	130.089	135.104	953	136.057	9

D.M. 1444/68 art. 3 lett. d): dotazione minima mq 2,50/ab di aree per parcheggi

UTOE	Abitanti ISTAT 01-01-25 n°	incremento abitanti POC n°	ab previsti POC totali n°	quantità minime POC	quantità attuate mq	quantità di progetto POC mq	quantità TOTALE POC mq	quantità TOTALE POC mq / ab
1	7.064	88	7.152	17.880	27.514	974	28.488	4
2	6.441	68	6.509	16.273	26.238	797	27.335	4
3	773	20	793	1.983	3.442	0	3.442	4
Comune	14.278	176	14.454	36.136	57.194	1.771	59.265	4

D.M. 1444/68 art. 3: dotazione minima mq 18/ab di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

QUANTITÀ TOTALI

UTOE	Abitanti ISTAT 01-01-25 n°	incremento abitanti POC n°	ab previsti POC totali n°	quantità minime POC	quantità attuate mq	quantità di progetto POC mq	quantità TOTALE POC mq	quantità TOTALE POC mq / ab
1	7.064	88	7.152	128.736	148.867	1.927	150.794	21
2	6.441	68	6.509	117.168	121.751	797	122.548	19
3	773	20	793	14.274	12.738	0	12.738	16
Comune	14.278	176	14.454	260.178	283.357	2.724	286.080	20

Art. 102 - Condizioni alla trasformazione

Tutti gli interventi previsti dal presente POC e/o consentiti sul territorio comunale di Impruneta devono rispettare le condizioni alla trasformazione, finalizzate alla tutela delle risorse ambientali e del patrimonio territoriale, derivanti da:

- Valutazione Ambientale Strategica, parte integrante del presente POC;
- Indagini Geologiche e Studi Idraulici di supporto al presente POC;
- PIT/Piano Paesaggistico Regionale per i beni culturali ed i beni paesaggistici;
- prescrizioni in materia di tutela paesaggistico-ambientale generali e dei singoli ambiti di cui alle presenti N.T.A.;
- ogni norma e piano sovraordinato, anche se sopravvenuto alla approvazione del presente POC.

Tutti gli interventi sono ammissibili se vengono prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria finalizzate alla tutela delle risorse, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità l'approvvigionamento idrico, la depurazione, il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, lo smaltimento differenziato dei rifiuti.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano già presenti, i piani ed i progetti che prevedono trasformazioni con un aumento del carico urbanistico ne devono verificare la capienza e l'efficienza in relazione al carico aggiuntivo.

PARTE OTTAVA - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 103 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso

Successivamente all'adozione del POC, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del Piano adottato. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi che abbiano già conseguito efficacia, ma non risultino completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano.

Sono fatti salvi:

- gli strumenti urbanistici attuativi che risultino approvati e convenzionati alla data di adozione del presente POC e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i P.A.P.M.A.A che risultino approvati e convenzionati alla data di adozione del presente POC e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente POC;
- i titoli abilitativi di qualsiasi tipo che risultino rilasciati alla data di adozione del presente POC;
- le denunce, segnalazioni e comunicazioni di inizio attività di qualsiasi tipo che risultino trasmesse all'A.C., nelle modalità previste dalle leggi vigenti ed in relazione alla tipologia dell'atto, alla data di adozione del presente POC

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti, ai fini dell'applicazione della salvezza degli interventi, fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale o di altra procedura di settore.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'adeguamento degli interventi soggetti a titoli abilitativi conseguenti a Piani di Recupero, altri Piani Attuativi o P.A.P.M.A.A., approvati alla data di adozione del presente POC, alle prestazioni di tipo ambientale, paesaggistico e della qualità abitativa nonché del decoro urbano stabilite dalle presenti Norme per il territorio rurale e per il territorio urbanizzato.

I Piani di Recupero per i quali non siano scaduti i 10 anni dall'approvazione, sono vigenti fino al compimento di tale termine; per i Piani di Recupero vigenti valgono le definizioni delle categorie di intervento contenute nelle N.T.A. dei Piani stessi, derivanti dalle leggi vigenti al momento dell'approvazione del Piano di Recupero (L.R. 59/80, L.R. 5/1995 e L.R. 1/2005); gli interventi ammessi sono in ogni caso quelli che la definizione della categoria di intervento prescritta consentiva al momento dell'approvazione del Piano di Recupero.

Dei Piani di Recupero per i quali siano scaduti i 10 anni dall'approvazione rimangono valide le analisi e le schedature degli edifici e delle aree, quali quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente del presente POC, da verificare ed eventualmente aggiornare in sede di presentazione di progetti sugli edifici interessati.

Le categorie di intervento ammissibili sugli edifici compresi in Piani di Recupero la cui vigenza è scaduta, sono quelle prescritte dalle presenti norme in relazione alla datazione degli edifici ed all'ambito di appartenenza e devono in ogni caso essere coerenti con le tutele previste dai Piani di Recupero previgenti, ancorché scaduti.

Art. 104 - Aree non pianificate

Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 105 della L.R. 65/2014, sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa o per le quali sia intervenuta la decadenza delle presenti Norme o, comprese quelle di cui all'articolo 95, commi 9, 10 e 11 della stessa legge.

Le aree non pianificate interne ai centri abitati sono assimilate agli ambiti di verde privato urbano vpr.

Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Art. 105 - Abrogazioni

Dalla data di approvazione del presente POC cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

Art. 106 - Poteri di deroga

I poteri di deroga al POC sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 97 della L.R. 65/2014.

Art. 107 - Salvaguardie

Dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di adozione del presente POC, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del POC adottato.

Ai sensi dell'art. 103 comma 3 della LR 65/2014, la sospensione di cui al comma 1 opera fino all'efficacia del POC e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

La disciplina di salvaguardia non si applica:

- ✓ agli interventi edilizi diretti per i quali sia stato regolarmente rilasciato il Permesso di Costruire ed i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del Piano Operativo;
- ✓ agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata regolarmente depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del deposito e per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del Piano Operativo.