

## COMUNE DI FIESOLE

### SINDACO

Anna Ravoni

### ASSESSORE AL TERRITORIO

Iacopo Zetti

### DIPARTIMENTO URBANISTICA

Responsabile del Procedimento e

Responsabile Dipartimento Urbanistica

Luca Nespolo (*fino al 15 Dicembre 2020*)

Francesco Tronci (*dal 16 Dicembre 2020*)

### COLLABORATORI

Matteo Piccioli

Ambra Conti

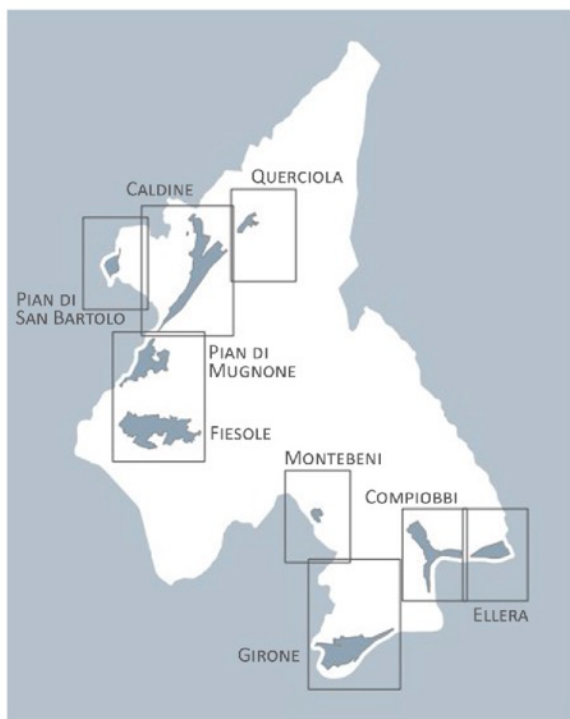
Chiara Puccini

Angela Rosi

Valentina Innocenti

### ALTRI COLLABORATORI

Federica Maranghi (*dal 6.09.2021 al 30.06.2022*)



## PROFESSIONISTI ESTERNI

Gianfranco Gorelli (coordinamento generale)

### ASPETTI URBANISTICI

Gianfranco Gorelli

Michela Chiti

Chiara Nostrato

Alessandra Pacciani

### ASPETTI ARCHEOLOGICI

ATS enterprise

Francesco Pericci

### ASPETTI AGRONOMICI - FORESTALI

Ilaria Scatarzi

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

GEO ECO Progetti

Gabriele Grandini

Eros Aiello

### MODELLAZIONE IDRAULICA

WEST SYSTEM Srl

David Settesoldi

### ASPETTI GIS

Chiara Nostrato

Ilaria Scatarzi

### ASPETTI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA

Fabio Turcheschi

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

Lorenzo Bartali

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Giulia Fiorentini (*fino al 25 febbraio 2019*)

### ASPETTI GIURIDICO AMMINISTRATIVI

Giacomo Muraca

## DIS.06 - Norme tecniche di attuazione



## Sommario

<b>PARTE 1 – NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO .....	5
Art. 1. Normativa generale .....	5
Art. 2. Valutazione ambientale strategica .....	7
<b>PARTE 2 - NORMATIVA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>8</b>
TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO .....	8
Art. 3. Definizione degli interventi .....	8
Art. 4. Ristrutturazione edilizia .....	8
Art. 5. Addizioni volumetriche.....	10
Art. 6. Interventi pertinenziali.....	11
Art. 7. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	12
TITOLO 2 - LA NORMATIVA DEI MORFOTIPI NEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	12
Art. 8. Identificazione dei morfotipi .....	12
Art. 9. TS.1 – Tessuto storico.....	13
Art. 10. TR.3 – Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.....	13
Art. 11. TR.4 – Tessuto contemporaneo pianificato.....	14
Art. 12. TR.5 - Tessuto contemporaneo puntiforme.....	15
Art. 13. TR.8 - Tessuto contemporaneo lineare.....	16
Art. 14. TPS.1 – Tessuto produttivo lungo strada.....	17
TITOLO 3 – ULTERIORI CONTESTI.....	17
Art. 15. VV - Verde vincolato di tutela ambientale e verde di connessione con il territorio rurale .....	17
Art. 16. Cassa di laminazione esistente.....	19
TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	19
Art. 17. Disposizioni generali, contenuti e finalità .....	19
Art. 18. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni .....	21
Art. 19. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico .....	22
Art. 20. Edifici ricompresi nelle Classi 3 e 3.1- Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell’architettura moderna .....	24
Art. 21. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto.....	26
Art. 22. Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto .....	27
Art. 23. Edifici ricompresi nella Classe 5.1 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto .....	28
Art. 24. Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi unitari/pianificati.....	28
Art. 24 – bis. Interventi sugli edifici ricompresi nella Classi da 1 a 6.....	29
Art. 25. Ricostruzione di edifici diruti .....	29
Art. 26. Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati .....	30
TITOLO 5 - LE PREVISIONI RELATIVE ALL’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	30
Art. 27. Edilizia sociale convenzionata.....	30

<b>PARTE 3 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI, DELLE ATTREZZATURE, DELLE INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE .....</b>	<b>31</b>
TITOLO 1 - NORMATIVA DELLE FUNZIONI.....	31
Art. 28. <i>Norme generali</i> .....	31
Art. 29. <i>Categorie funzionali e loro articolazioni</i> .....	31
Art. 30. <i>Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</i> .....	34
Art. 31. <i>Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione</i> .....	36
TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE .....	36
Art. 32. <i>Norme generali</i> .....	36
Art. 33. <i>Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni</i> .....	39
Art. 34. <i>AC5 - Aree ecologiche</i> .....	40
Art. 35. <i>AC8 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto</i> .....	41
Art. 36. <i>P/PPP - Parcheggi pubblici e privati</i> .....	41
Art. 37. <i>Pc - Area camper service</i> .....	41
Art. 38. <i>V - Verde pubblico attrezzato</i> .....	42
Art. 39. <i>Vp - Aree destinate a parchi</i> .....	42
Art. 40. <i>VS - Verde sportivo</i> .....	43
TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	43
Art. 41. <i>Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</i> .....	43
Art. 42. <i>Viabilità di progetto</i> .....	45
Art. 43. <i>Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale</i> .....	45
Art. 44. <i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i> .....	46
TITOLO 4 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELL'AMBITO URBANO .....	46
Art. 45. <i>Premessa</i> .....	46
Art. 46. <i>Disciplina del programma</i> .....	46
<b>PARTE 4 – NORMATIVA DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>47</b>
TITOLO 1 - NORMATIVA GENERALE .....	47
Art. 47. <i>Norme generali</i> .....	47
Art. 48. <i>Ambito rurale della dorsale boscata – AR1</i> .....	47
Art. 49. <i>Ambito rurale della Valle dell'Arno – AR2</i> .....	48
Art. 50. <i>Ambito rurale delle pendici collinari – AR3</i> .....	49
Art. 51. <i>Nuclei storici</i> .....	49
Art. 52. <i>Nuclei rurali</i> .....	50
Art. 53. <i>Ambiti periurbani</i> .....	51
Art. 54. <i>Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici</i> .....	52
Art. 55. <i>Interventi di sistemazione ambientale</i> .....	52
TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO .....	54
Art. 56. <i>Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale</i> .....	54
Art. 57. <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale</i> .....	55
Art. 58. <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale</i> .....	56
Art. 59. <i>Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – annessi agricoli</i> .....	56
Art. 60. <i>Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – residenza agricola</i> .....	58

Art. 61. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale .....	60
Art. 62. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	61
Art. 63. Programma aziendale con valore di piano attuativo .....	63
Art. 64. Superfici fondiarie minime .....	64
<b>TITOLO 3 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE</b>	
<b>AGRICOLO .....</b>	<b>65</b>
Art. 65. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	65
Art. 66. Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	65
Art. 67. Box per il ricovero amatoriale di equini .....	67
Art. 68. Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	68
Art. 69. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini .....	68
Art. 70. Recinzioni .....	69
Art. 71. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	70
Art. 72. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola	70
<b>PARTE 5 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>72</b>
<b>TITOLO 1 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>72</b>
Art. 73. Norme generali .....	72
Art. 74. ID: Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto.....	73
Art. 75. TR: area di trasformazione degli assetti insediativi .....	73
Art. 76. TRp: area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune	74
Art. 77. TRp*: area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione .....	75
Art. 78. RQ: area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali .....	75
Art. 79. PUC: Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato .....	76
Art. 80. Azioni e dimensionamento del piano operativo.....	77
<b>PARTE 6 – NORMATIVA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>80</b>
<b>TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE .....</b>	<b>80</b>
Art. 81. Ambito di applicazione.....	80
Art. 82. Alberi monumentali.....	82
Art. 83. Alberi camporili .....	82
Art. 84. Formazioni lineari arboree.....	82
Art. 85. Formazioni lineari arbustive.....	83
Art. 86. Sistemazioni agrarie storiche .....	83
Art. 87. Formazioni ripariali .....	84
Art. 88. Aree a verde pubblico.....	85
Art. 89. Le aree agricole in abbandono.....	85
Art. 90. L'agromosaico a maglia fitta .....	85
Art. 91. Tratti di percorsi con elevata panoramicità e punti panoramici di eccezionale visibilità.....	85
Art. 92. Parchi e giardini .....	86
Art. 93. Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici .....	86
<b>TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI .....</b>	<b>88</b>
Art. 94. Beni di interesse culturale .....	88

Art. 95. Beni paesaggistici.....	89
Art. 96. Territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi .....	91
Art. 97. La tutela dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ....	92
Art. 98. La tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.....	94
Art. 99. Zone di interesse archeologico.....	96
TITOLO 3 - ULTERIORI NORMATIVE DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	97
Art. 100. Sito U.N.E.S.C.O.....	97
Art. 101. Tutela del territorio aperto (art. 7 P.T.C.P.) .....	97
Art. 102. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.) .....	97
Art. 103. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.).....	98
Art. 104. Ambiti di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.).....	99
TITOLO 4 – NORMATIVA PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI .....	100
Art. 105. Ambito di applicazione .....	100
Art. 106. Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica .....	100
Art. 107. Modifiche del suolo.....	102
Art. 108. Elettromagnetismo .....	102
Art. 109. Aria .....	104
Art. 110. Acqua, reflui e reti di adduzione e reti di smaltimento .....	104
Art. 111. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica.....	105
Art. 112. Rifiuti.....	106
<b>PARTE 7 - DISCIPLINA DI TUTELE DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI.....</b>	<b>106</b>
TITOLO 1 – CONTENUTI E FINALITA' .....	106
Art. 113. Disposizioni comuni .....	106
Art. 114. Finalità.....	108
Art. 115. Rischi territoriali e pericolosità .....	109
TITOLO 2 – RETICOLO IDRAULICO.....	113
Art. 116. Definizione .....	113
Art. 117. Tutele sul reticolo idraulico.....	114
TITOLO 3 – RISORSA IDRICA SOTTERRANEA .....	114
Art. 118. Vulnerabilità degli acquiferi.....	114
Art. 119. Salvaguardia dei punti di captazione delle acque destinate a consumo umano con uso acquedottistico .....	116
Art. 120. Capacità di ricarica degli acquiferi.....	117
Art. 121. Approvvigionamento idrico autonomo .....	119
TITOLO 4 – FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA ED IDRAULICA.....	120
Art. 122. Generalità .....	120
Art. 123. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità geologica ai sensi dei vigenti disposti regionali e sovraregionali.....	123
Art. 124. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica ai sensi dei vigenti disposti regionale .....	126
Art. 125. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica ai sensi dei vigenti disposti regionali e sovraregionali.....	129

<b>PARTE 8 - NORME FINALI, TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>132</b>
<b>TITOLO 1 - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>132</b>
Art. 126. <i>Normative coordinate.....</i>	<i>132</i>
Art. 127. <i>Salvaguardia e disciplina transitoria del P.O. ....</i>	<i>132</i>
Art. 128. <i>Aree sottoposte a Piani attuavi già approvati o e recepiti dalla strumentazione urbanistica                   previgente</i>	<i>133</i>
Art. 129. <i>Aree interessate dalle previsioni del ‘Piano comunale di protezione civile’ .....</i>	<i>134</i>
Art. 130. <i>Disposizioni finali di coordinamento con il Regolamento edilizio .....</i>	<i>134</i>
<b>ALLEGATO 1 - LINEE GUIDA PER LE TRASFORMAZIONI IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>135</b>
PREMESSA .....	135
REGOLE INSEDIATIVE PER NUOVE VOLUMETRIE .....	135
ANNESI.....	138
RICOVERI PER ATTREZZI .....	138
RICOVERI AMATORIALI PER ANIMALI.....	139
RECINTI PER ANIMALI .....	140
SERRE A TUNNEL .....	140
RECINZIONI.....	140
PICCOLI BACINI DI RACCOLTA ACQUE .....	142
STRADE VICINALI/PODERALI.....	143
MITIGAZIONI.....	144

## PARTE 1 – NORME GENERALI

### TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

#### Art. 1. Normativa generale

1. Il Piano Operativo del Comune di Fiesole è redatto in conformità al Piano strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze ed al Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37, ed in coerenza con il Piano strategico della città metropolitana di Firenze.
2. Il Piano operativo (di seguito denominato P.O.) definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
3. Il P.O. si compone della:
  - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
4. Il P.O. è composto dai seguenti elaborati:
  - DIS01 – Disciplina dei suoli - Territorio rurale (Scala 1:10.000)
  - DIS01PAE\_a – Disciplina degli aspetti paesaggistici (Scala 1:10.000)
  - DIS01PAE\_b – Disciplina degli aspetti paesaggistici (Scala 1:10.000)
  - DIS02a – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri - Fiesole e Pian di Mugnone (Scala 1:2.000)
  - DIS02b – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Caldine (Scala 1:2.000)
  - DIS02c – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Pian di San Bartolo – La Querciola – Il Girone (Scala 1:2.000)
  - DIS02d – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri – Montebeni – Compiobbi – L’Ellera (Scala 1:2.000)
  - DIS03.A – Schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - DIS03.B – Schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - DIS03.C – Schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - DIS03.D – Schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - DIS04 – Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione (Scala 1:2.000 e scala 1:500)
  - DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione
  - DIS06 – Norme tecniche di attuazione
  - DIS07 – Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano
  - DIS08 – Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA) (Scala 1:10.000)
  - REL01 – Relazione generale
  - REL01 – Allegato – Abaco materiali e finiture
  - Relazione metodologica sui criteri di individuazione delle superfici boscate ai sensi dell’Allegato 8B del PIT/PPR

#### Valutazione Ambientale Strategica

- VAS01 – Rapporto Ambientale



- VAS02 – Sintesi non tecnica

Fattibilità geologica, sismica ed idraulica e carte delle aree esposte a rischio

- F0 – Relazione tecnica sulla fattibilità ex R.R. n. 5/R (Geo Eco Progetti, marzo 2021)

Elaborati facenti parte del Piano di Protezione Civile aggiornato al febbraio 2021 (Geotecno, febbraio 2021)

- Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:4.000)
- Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:4.000)
- Carta della pericolosità sismica per valutazione fattore di rischio sismico (scala 1:10.000)
- Carta delle aree ed elementi a rischio sismico (scala 1:4.000)
- Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:10.000)
- Carta della esposizione sismica (scala 1:10.000)
- Carta del rischio sismico (scala 1:10.000)

5. Costituiscono parte integrante delle presenti norme, le *Linee guida per le trasformazioni in territorio rurale* di cui all'Allegato 1.
6. Il presente P.O. recepisce le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R).
7. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
8. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

<b>Zona omogenea 'A'</b>	TS.1 – Tessuto storico  RQ – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): <i>RQ_02.1 Fiesole – Convento delle Clarisse, RQ_02.2 Fiesole – Hotel Villa Aurora, RQ_03.1 Compiobbi – Ex Galvanotecnica</i>
<b>Zona omogenea 'B'</b>	TR.4 – Tessuto contemporaneo pianificato TR.5 – Tessuto contemporaneo puntiforme TR.3 – Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR.8 – Tessuto contemporaneo lineare Piani attuativi convenzionati con destinazione residenziale o mista attuati in tutto o in parte  PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014: <i>PUC01.2 Pian di San Bartolo</i>  ID – lotti interstiziali ad intervento diretto: <i>ID_03.1 Anchetta</i>
<b>Zona omogenea 'C'</b>	Piani attuativi convenzionati con destinazione residenziale o mista attuati in tutto o in parte  PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014: <i>PUC01.1 Querciola</i>  TR - Area di trasformazione insediativa: <i>TR_01.1 Pian di Mugnone – Area cooperativa ferrovieri, TR_01.2 Caldine – Bersaglio</i>
<b>Zona omogenea 'D'</b>	T.P.S.1 - Tessuto produttivo lungo strada

	ID – lotti interstiziali ad intervento diretto: <i>ID_01.1 Caldine – Ricci</i>
<b>Zona omogenea ‘E’</b>	<p>Territorio rurale, nuclei storici, nuclei rurali, ambiti periurbani, pertinenze dei centri e dei nuclei storici, pertinenze di edifici rurali storici, pertinenze di edifici monumentali</p> <p>PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014: <i>PUC02.2 Vincigliata</i></p> <p>RQ - Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): <i>RQ02.4 Fiesole – Poggio Sereno</i></p>
<b>Zona omogenea ‘F’ (attrezzature di interesse territoriale)</b>	<p>Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale</p> <p>RQ – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): <i>PUC_02.1 Fiesole – Ex Ospedale Sant’Antonino</i></p> <p>TRp - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune: <i>TRp_01.1 Caldine – Palazzetto dello sport, TRp_03.1 Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali, TRp_01.2 - Pian di San Bartolo – Area sportiva</i></p> <p>TRp* - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione: <i>TRp*_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto</i></p>

9. Ogni adeguamento degli elaborati *DIS03 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente e DIS04 – Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione* dovuto a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali e/o conseguente alla necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo è compiuto (ai sensi dell’art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.) con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente P.O.. A titolo indicativo e non esaustivo si fa presente che per “meri errori materiali”, si intendono quelli riconducibili ad una inconfutabile dimostrazione formale comprovata da atti amministrativi e/o risultanze tecniche tra loro in contrasto e/o una comprovata carenza nel rilevamento di eventuali strutture territoriali delle quali sia dimostrata l’obiettiva preesistenza e risalenza.

## Art. 2. Valutazione ambientale strategica

1. Il P.O. è assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “V.A.S.”, di valutazione di impatto ambientale “V.I.A.” e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
2. La V.A.S. individua il monitoraggio degli effetti, finalizzato alla gestione dell’atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.
3. L’attività di monitoraggio è prevista attraverso gli indicatori individuati nel Rapporto ambientale. Il Responsabile del Procedimento delle attività di trasformazione, potrà, in funzione della complessità o articolazione dell’intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Piano, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull’effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

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

## PARTE 2 - NORMATIVA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

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

#### Art. 3. Definizione degli interventi

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definite dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo 2, dal Titolo 3 e dal Titolo 4 della presente parte.
3. Nei seguenti articoli sono dettagliate alcune tipologie di intervento.
4. Rimane comunque ferma, per gli interventi individuati ai successivi articoli, l'osservanza della peculiare disciplina e delle limitazioni individuate con riferimento ai singoli morfotipi di cui al Titolo 2 e alla schedatura degli edifici di cui al Titolo 4.

#### Art. 4. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono articolati nelle seguenti categorie.
2. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
  - a) lo svuotamento dell'organismo edilizio;
  - b) modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatte salve, lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai funzionali all' adeguamento dell'altezza utile abitabile, a migliorie legate all'efficientamento energetico, impiantistico e di isolamento acustico, oltre che all'adeguamento alle normative antisismiche;
  - c) modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
  - d) modifiche alla sagoma del fabbricato.

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

- e) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- f) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 come definiti all'art. 7 delle presenti norme.

3. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
- a) demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
  - b) incrementi di volume (V);
  - c) modifiche alla sagoma, fatta eccezione per chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, modeste modifiche alle coperture.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' comprendono:

- a) l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
  - b) gli incrementi di superficie edificabile che comunque non comportino modifiche alla sagoma o incrementi di volume (V) del fabbricato;
  - c) modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio;
  - d) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5 come definiti all'art. 7 delle presenti norme.
4. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, comprendono:
- a) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) realizzati all'interno dell'involucro edilizio;
  - b) modifiche alla sagoma;
  - c) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5 come definiti all'art. 7 delle presenti norme.
5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi così come definita dalla normativa vigente al momento di approvazione del presente Piano operativo.
6. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume totale, calcolato ai sensi dell'art. 22 del DPGR 39R/2018. Restano ferme le limitazioni e condizioni previste dalla normativa vigente al momento di approvazione del presente Piano operativo con riferimento agli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004 nonché a quelli ubicati in zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e in zone a queste assimilabili.

7. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'. Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume totale, calcolato ai sensi dell'art. 22 del DPGR 39R/2018, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nel rispetto dei requisiti e delle modalità di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- Restano ferme le limitazioni e condizioni previste dalla normativa vigente al momento di approvazione del presente Piano operativo con riferimento agli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004 nonchè a quelli ubicati in zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e in zone a queste assimilabili.
- Ai fini dell'accertamento della originaria consistenza e configurazione l'avente titolo dovrà:
- accertare e evidenziare l'esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
  - produrre la documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva classificati dalla L.R.65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, sono ammessi *una tantum*, ove consentiti dalle presenti norme.

#### **Art. 5. Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche sono definite all'art.134, comma 1, lettera g), L.R. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Le addizioni volumetriche, laddove non escluse dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi di cui al Titolo 4 e 2 della presente Parte, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
  - a) siano finalizzate al miglioramento della prestazione abitativa di edifici esistenti a destinazione residenziale;
  - b) siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - c) salvo quanto specificato al Titolo 2 e 4 della Parte 2 delle presenti norme, rispettino le distanze di cui al DM 1444/68 e al Codice Civile;
  - d) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.
3. Salva diversa previsione contenuta nella disciplina dei Morfotipi o della Classi di cui ai Titoli 2 e 4 della Parte 2, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono consentite se contenute entro il 20% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente, inteso come Volume edificabile o edificato (VE) ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018, alla data di approvazione del presente P.O..
4. Al fine di consentire l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di approvazione del presente P.O., sulle unità immobiliari aventi tali destinazioni possono essere realizzate addizioni volumetriche fino al limite massimo del 30% del volume dell'unità immobiliare interessata sempre nel rispetto dei limiti di superficie di vendita di cui all'art. 13 della L.R. 62/2018.
5. È consentita *una tantum* l'addizione volumetrica pari al 30% del volume esistente, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio interessati, negli

edifici sede di Istituzioni culturali e Fondazioni per il miglioramento delle attività statutarie nonché negli edifici a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del P.O. L'incremento volumetrico, del presente comma, è calcolato al netto delle volumetrie realizzate secondo le disposizioni del previgente Regolamento Urbanistico fino ad una capacità ricettiva massima di 30 posti letto computati a 30 mq./p.l., o, in alternativa, per il miglioramento qualitativo della struttura, contenuto comunque entro il limite massimo di 200 mq di SE aggiuntiva.

6. L'incremento volumetrico è consentito anche in corpo separato qualora realizzato parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni piano volumetriche del suolo.”
7. Gli interventi classificati dalla L.R.65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.
8. L'addizione di cui al presente articolo non è consentita sugli edifici già oggetto di ampliamento in ragione delle disposizioni del previgente Regolamento urbanistico già realizzate alla data di adozione del presente P.O., salvo per le maggiori dimensioni eventualmente previste dal presente P.O. (nel qual caso dovrà procedersi allo scomputo delle addizioni già realizzate).
9. L'ampliamento finalizzato al miglioramento qualitativo della struttura è ammesso a titolo esemplificativo, per il mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, la realizzazione di centri benessere, palestre, ecc., nonché per mantenere in efficienza o ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti e/o la qualità architettonica del complesso.
10. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie edificabile è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 15 anni dalla presentazione della attestazione di agibilità dell'intervento di addizione.
11. Gli interventi di addizione volumetrica, di realizzazione di interventi pertinenziali e di sostituzione edilizia con incremento volumetrico non sono tra loro cumulabili.
12. Con riferimento agli immobili agricoli, ad esclusione della residenza, e compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche espresse dalla classe attribuita ai singoli edifici, sono ammesse ad opera dell'imprenditore agricolo - salva diversa previsione contenuta nella disciplina delle Classi di cui al Titolo 4 della Parte 2 - le addizioni volumetriche di cui al presente articolo se contenute entro il 30% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente, inteso come Volume edificabile o edificato (VE) ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018, alla data di approvazione del presente P.O..

#### **Art. 6. Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, quali definiti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 10 novembre 2014, n. 65, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
  - a) sono destinate ad usi accessori;
  - b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - c) non determinano incremento del carico urbanistico;

- d) comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente P.O., sono collocate all'interno del lotto di pertinenza degli edifici;
  - e) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari del resede sul quale viene ad insistere la pertinenza o, in alternativa, potrà essere realizzato previo assenso di tutti i proprietari;
  - f) nel territorio rurale gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e in assenza di edifici a destinazione pertinenziale già esistenti o previa demolizione e ricostruzione di volumetrie pertinenziali preesistenti.
- 1 – bis. Per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui al DPGR 39/R/2018. In riferimento alla lett. f) di cui al precedente comma, si intende quale "lotto di pertinenza degli edifici", con riferimento agli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, la porzione di area dedicata alla pertinenza dell'edificio principale e ad esso strettamente funzionale con l'esclusione di porzioni ulteriori di territorio adiacenti di fatto con utilizzazioni diverse.
2. Gli interventi classificati dalla L.R.65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.
3. Gli interventi di addizione volumetrica, di realizzazione di interventi pertinenziali e di sostituzione edilizia con incremento volumetrico non sono tra loro cumulabili.

#### **Art. 7. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

- 1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo 4 della Parte 2 e in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il P.O. consente, ai sensi della L.R. 8 febbraio 2010 n.5 e ss.mm.ii., il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O..
- 2. Gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti devono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5 e ss.mm.ii..

## **TITOLO 2 - LA NORMATIVA DEI MORFOTIPI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

#### **Art. 8. Identificazione dei morfotipi**

- 1. Il P.O., in coerenza con il P.S., riconosce nelle tavole DIS02a, DIS02b, DIS02c e DIS02d in scala 1:2.000 i seguenti morfotipi insediativi:
  - a) TS.1 – Tessuto storico
  - b) TR.3 – Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - c) TR.4 – Tessuto contemporaneo pianificato
  - d) TR.5 – Tessuto contemporaneo puntiforme
  - e) TR.8 – Tessuto contemporaneo lineare
  - f) TPS.1 – Tessuto produttivo lungo strada
- 2. I morfotipi di cui al precedente comma sono di seguito disciplinati in ordine a:
  - a) Descrizione;
  - b) Obiettivi;
  - c) Limiti di ammissibilità delle funzioni.

### **Art. 9. TS.1 – Tessuto storico**

1. Sono i tessuti del patrimonio edilizio consolidato allineato al fronte stradale, solitamente un asse storico. Il Tessuto è a medio/alta densità, ordinato secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
  - b) evitare la saturazione delle corti e spazi interni con interventi di nuova edificazione;
  - c) evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali;
  - d) mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico degli spazi interni creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclopedonali, ecc.);
  - e) progettare la "rete degli spazi pubblici" prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo;
  - III. C1 distribuzione di carburanti.
4. Nel morfotipo TS1 gli Interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale ( $V_{tot}$ ) esistente;
  - b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 10 mq di S.E., esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
  - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

### **Art. 10. TR.3 – Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

1. Sono tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
  - b) rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;



- c) dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
  - d) recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
  - e) ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
  - f) dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. I.1,
  - II. C deposito e stoccaggio
  - III. A1, A2;
  - IV. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo.
4. Nel morfotipo TR3 gli Interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (V<sub>tot</sub>) esistente;
  - b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 10 mq di S.E., esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
  - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.
5. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

#### **Art. 11. TR.4 – Tessuto contemporaneo pianificato**

1. Tessuti organizzati in lotti di 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, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
  - b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il

- patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- c) costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - d) realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
  - e) riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo;
  - III. C1 distribuzione di carburanti.
4. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

## **Art. 12. TR.5 - Tessuto contemporaneo puntiforme**

1. Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città;
  - b) progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
  - c) utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
  - d) riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel tessuto, con la città e con il territorio aperto;
  - e) dotare il tessuto di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1.1,
  - II. C deposito e stoccaggio;

- III. A1, A2;
  - IV. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo.
4. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

### **Art. 13. TR.8 - Tessuto contemporaneo lineare**

1. Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestata su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica;
  - b) identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
  - c) contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - d) riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
  - e) migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - f) progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - g) dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1.1;
  - II. C deposito e stoccaggio;
  - III. A1, A2;

IV. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali artigianali e dell'agriturismo.

4. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.

#### **Art. 14. TPS.1 – Tessuto produttivo lungo strada**

1. Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria, talvolta d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) riqualificare gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
  - b) ridurre nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - c) progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - d) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - e) provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - f) attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali (APEA);
  - g) trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I. R;
  - II. T.

### **TITOLO 3 – ULTERIORI CONTESTI**

#### **Art. 15. VV - Verde vincolato di tutela ambientale e verde di connessione con il territorio rurale**

1. Le aree di cui al presente articolo costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti e, in relazione a specifiche localizzazioni, elementi di connessione tra i tessuti urbani e il territorio rurale
2. Le aree verdi vincolate di tutela sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati riconosce nelle tavole DIS02a, DIS02b, DIS02c e DIS02d in scala 1:2.000.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle presenti norme, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno del verde vincolato di tutela di cui al presente articolo è prescritta la sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dal precedente comma, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane; gazebo; pergolati; etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% della pertinenza.
5. Le aree verdi vincolate di tutela possono essere utilizzate esclusivamente per destinazioni compatibili con le suddette sistemazioni a verde con esclusione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario.
6. Le aree verdi vincolate di tutela private non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici, se non diversamente prescritto in norme specifiche per zone o sottozone.
7. In dette aree è ammessa la creazione di orti urbani e orti sociali. Per orti urbani si intendono quei terreni ove sono ammesse attività ortive per autoconsumo. Essi non sono individuati in cartografia e possono essere localizzati, oltre che nelle zone di frangia urbana, anche in altre aree interne al centro abitato.
8. In qualunque momento nelle aree di cui al precedente comma il Comune potrà individuare porzioni da destinare a orti sociali su suolo di propria proprietà o previa convenzione con i privati proprietari o atto espropriativo per il quale sarà seguita la procedura di legge.
9. In caso di realizzazione di orti sociali, oltre ad apposita regolamentazione a cura del Comune, si rispetterà quanto di seguito stabilito:
  - a) i lotti interni agli orti sociali non potranno avere superficie maggiore di 80 mq;
  - b) per ogni area destinata a orto sociale è ammesso un unico manufatto da realizzare con struttura leggera in legname, avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di S.E.;
  - c) è ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi con rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.50;
  - d) ove possibile, sono da prevedere un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico sull'intera area interessata dagli orti, per un utilizzo collettivo da parte di ciascun assegnatario;
  - e) gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:
    - I. mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
    - II. non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;
    - III. non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
    - IV. tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
    - V. non danneggiare altri orti;
    - VI. non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
    - VII. non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
    - VIII. non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.

- IX. non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

**Art. 16. Cassa di laminazione esistente**

1. La cassa di laminazione è evidenziata con apposito segno grafico nella tavola DIS02d in scala 1:2.000.
2. La cassa di laminazione definisce una destinazione urbanistica specifica nel territorio urbanizzato.
3. Tale area è necessaria per il contenimento del rischio idraulico in quanto finalizzata alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua, pertanto non sono ammissibili trasformazioni che interferiscano con tale funzione prioritaria.
4. Integra la disciplina del presente articolo quanto disposto nella Parte 7 delle presenti norme.

**TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**Art. 17. Disposizioni generali, contenuti e finalità**

1. Il P.O., sulla base di una ricognizione della schedatura comunale esistente del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il morfotipo di riferimento o l'ambito del territorio rurale relativamente al Territorio Urbanizzato.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato DIS03.
3. L'identificativo degli edifici schedati è documentato negli elaborati DIS04 in scala 1:2.000 e 1:500.
4. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore:
  - a) edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni;
  - b) edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico
  - c) edifici ricompresi nelle Classi 3 e 3.1- Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell'architettura moderna
  - d) edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto
  - e) edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto
  - f) edifici ricompresi nella Classe 5.1 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto
  - g) edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi unitari/pianificati
5. Le classi di valore del patrimonio edilizio esistente sono distinte negli elaborati DIS04 in scala 1:2.000 e 1:500.
6. Sulla base delle classi di valore sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie di intervento

definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo 1, Parte 2 delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

7. Ai fini della tutela paesaggistica, in applicazione e declinazione del PIT/PPR, gli interventi sugli edifici di cui agli artt. 18, 19 e 20 e sugli edifici ricadenti nel tessuto storico di cui all'art. 9 dovranno perseguire i seguenti criteri:
  - a) Interventi di coibentazione sulle coperture e sulle facciate.
    - dovranno essere privilegiate le soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
    - nel caso in cui gli interventi siano previsti sull'esterno degli edifici, i maggiori spessori non dovranno comportare la variazione delle caratteristiche delle facciate e/o della copertura dell'edificio (es: nel caso di edifici storici che sono spesso dotati di cornici, marcapiani, davanzali, gronda con gioghetto, ecc.);
  - b) interventi di installazione di Pannelli Solari e/o Fotovoltaico.
    - dovranno essere privilegiate le soluzioni che prevedano l'integrazione dei pannelli nella copertura adottando anche possibili soluzioni tecnologiche atte a mitigarne l'impatto ad esempio in termini di colorazione;
    - dovranno comunque essere garantite le prospettive ed i coni ottici limitrofi significativi;
    - prioritariamente dovrà essere ricercata una posizione a terra o su corpi edilizi minori posti a quota inferiore rispetto al corpo principale;
    - l'installazione dovrà prevedere l'arretramento minimo di 50 cm rispetto a tutti i punti del perimetro esterno della falda di copertura interessata;
    - eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti;
    - gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente;
    - nel caso che l'installazione venga proposta a terra, l'inserimento dovrà essere tale da garantire la reversibilità dell'intervento e non alterare le caratteristiche idrogeologiche e di naturalità del terreno.
8. Non sono classificati dal P.O.:
  - a) i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - b) gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo; i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.).
9. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun morfotipo di cui al Titolo 2, Parte 2
10. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimo.
11. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle aree di trasformazione insediativa (TR, TRp, TRp\*, PUC, RQ, ID) si applicano le norme di cui all'elaborato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione.
12. Per gli interventi sottoposti a Piano attuativo in vigore all'atto di adozione del presente P.O. si applica quanto disciplinato all'art 128 delle presenti norme.
13. Con riferimento alla classificazione operata dal presente strumento resta comunque ferma la facoltà per il Comune di procedere, anche su motivata segnalazione/richiesta di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, ai sensi dell'art. 1 c. 9 delle presenti norme.

14. Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso, ricadenti nel territorio urbanizzato, non possono avere di norma S.E. inferiore a 45 mq.
15. Le prescrizioni di cui al presente articolo prevalgono su eventuali regolamenti difformi.

**Art. 18. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, che costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici (comprensivi quindi degli edifici pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni).
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 11, sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche ai prospetti;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 4, c. 2 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - a) l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - b) la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari; i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso); la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
4. Il frazionamento in più unità immobiliari non deve comportare separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né porsi in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
5. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
6. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio.
7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo 2, Parte 2, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Morfotipi, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti



sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

9. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 10.
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - a) non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - b) non possono essere realizzati frazionamenti nei resedi attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - c) gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
11. Per i fabbricati/manufatti identificati di classe 1 che risultino vincolati ai sensi della parte II del Codice, qualora non ricompresi nelle schede di trasformazione dell'elaborato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione, sono consentite esclusivamente gli interventi di cui al c. 2, lett. a) e b) del presente articolo.

#### **Art. 19. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi edificati anteriormente agli anni cinquanta del secolo scorso, riconosciuti nel P.S. quale invariante strutturale del territorio comunale e pertanto dal Piano Operativo di particolare valore storico – architettonico.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 4, c. 2 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' (come definita dall'art. 4, c. 3 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;

3. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile (S.U.), a condizione che:
  - a) il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml. 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml. 3,50;
  - b) l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
  - c) che sia certificata la tolleranza delle strutture portanti esistenti rispetto ai nuovi carichi statici.
4. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienicosanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento. Resta fatto salvo il caso in cui sia espressamente escluso dalla disciplina d'uso del PIT/PPR riferita agli immobili e alle aree di notevole interesse pubblico.
5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile (S.U.) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
  - a) del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - b) delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
6. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
7. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli morfotipi o ambiti territoriali.
8. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
9. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 15 delle presenti norme per il verde privato di tutela dei tessuti urbani:
  - a) le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrate in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

- che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente;

- b) devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

**Art. 20. Edifici ricompresi nelle Classi 3 e 3.1- Edifici o complessi di interesse architettonico e valore testimoniale relativamente ai caratteri dell'architettura moderna**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio, riconosciuto nel P.S. quale invariante strutturale del territorio comunale e espressione dei caratteri dell'architettura moderna e contemporanea, spesso costitutivi di aggregazioni morfotipologiche del tipo TR4. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.
2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza tipologica-architettonica.
3. Rientrano nella Classe 3.1 edifici o complessi edilizi costituenti testimonianza dell'architettura moderna e contemporanea del territorio fiesolano. In particolare il PO riconosce i seguenti beni di riconosciuta matrice autoriale e di peculiare pregio:

DENOMINAZIONE	DATA	TIPOLOGIA	AUTORE
VILLA CONENNA	1951 1951	Abitazioni unifamiliari	Rolando Pagnini
VILLA TADDEI	1964 1966	Abitazioni unifamiliari	Leonardo Savioli
CHIESA DI SAN GIUSEPPE ARTIGIANO	1965 1966	Edifici per il culto	Raffaello Fagnoni
CHIESA DI SAN JACOPO AL GIRONE	1983 1989	Edifici per il culto	Sirio Pastorini

4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 e di Classe 3.1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;

Con riferimento agli edifici o complessi edilizi di classe 3 e di Classe 3.1, ad esclusione di quelli individuati alla tabella di cui al precedente comma, sono altresì ammessi interventi di:

- c) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art. 4 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo ad eccezione che all'interno dei morfotipi storici TS.1 e Nuclei storici di cui agli artt. 8 e 9 e 47 in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1 e RC2'.;
  - d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' (come definita dall'art. 3 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
5. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 e di Classe 3.1 è consentito il frazionamento in più unità immobiliari. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile (S.U.) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
- a) del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - b) delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
6. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
- a) solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare e con esclusione del concorso tra le varie tipologie, superficie massima mq. 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m., ferme le ulteriori limitazioni e distanze prescritte dal Codice Civile e al D.M.1444/68. L'intervento di cui alla presente lettera non è consentito negli edifici o complessi edilizi di Classe 3.1<sup>1</sup>.
  - b) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.
7. Sugli edifici di Classe 3 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico realizzabile mediante:
- a) interventi pertinenziali, come definiti all'art. 6 delle presenti norme, ad eccezione dei Nuclei storici ove il limite è comunque fissato in 10 mq di S.E. dei Morfotipi TS1 per i quali vale quanto indicato, rispettivamente, dagli artt. 8 e 9 delle presenti norme.
  - b) addizioni volumetriche, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non è ammesso per gli edifici ricadenti all'interno dei Morfotipi storici TS1 e dei Nuclei storici di cui agli artt. 9 e 47. Le addizioni volumetriche non devono essere collocate in aderenza alla facciata prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate visibili dalla pubblica via. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
    - l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale

---

<sup>1</sup> Modifica in riferimento all'oss. di cui al prot 12181 del 25.04.2023.

analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

- l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum.
8. Sugli edifici di Classe 3 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto di riferimento e/o contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
  9. Negli edifici di Classe 3 è altresì, ammessa, l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
  10. Per gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 e di Classe 3.1 i progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto nonché favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti energetiche rinnovabili.
  11. Per gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 e di Classe 3.1 la realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.
  12. Gli interventi di cui ai commi da 6 a 11 devono riguardare l'intero complesso edilizio nell'ambito del morfotipo TR4.

**Art. 21. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva agli anni cinquanta del secolo scorso, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici di Classe 4 comprendono anche gli annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) tutti gli interventi di cui al precedente art. 20, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute; interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2', come definiti dall'art. 4 delle presenti norme;
  - b) interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del contesto urbanistico edilizio; gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS1, e dei Nuclei storici;
  - c) gli interventi pertinenziali nella misura del 20% del volume esistente ad esclusione del territorio rurale ove il limite è fissato a 20 mq di S.E., dei Morfotipi TS1 e dei

nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di S.E. per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 8 e 9 delle presenti norme.

4. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.
5. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi.
6. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m.4,00.

**Art. 22. Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici di Classe 5 comprendono anche gli annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Sugli edifici di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) tutti gli interventi di cui al precedente art. 20 con esclusione della addizione volumetrica, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute; interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2', come definiti dall'art. 4 delle presenti norme;
  - b) interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del morfotipo di riferimento; tali interventi non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS1, e dei Nuclei storici;
  - c) gli interventi pertinenziali nella misura del 20% del volume esistente ad esclusione del territorio rurale e all'interno dei Morfotipi TS1 e dei nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di S.E. e dei Morfotipi TS1 per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 8 e 9 delle presenti norme.<sup>2</sup>
4. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

<sup>2</sup> Modifica in riferimento all'oss. di cui al prot 9162 del 28.03.2022.

5. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi.
6. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m.4,00.

**Art. 23. Edifici ricompresi nella Classe 5.1 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto**

1. E' attribuita la Classe 5.1 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, in genere di formazione successiva agli anni cinquanta del secolo scorso, incongrui sotto il profilo architettonico e/o morfologico e sostanzialmente detrattori rispetto ai caratteri del contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Per tali edifici il presente P.O. prescrive esclusivamente interventi volti alla mera conservazione del manufatto o di sua ricostruzione o sostituzione.
2. Sono ammessi:
  - tutti gli interventi di cui al precedente art. 20;
  - interventi di Manutenzione ordinaria, Ristrutturazione ricostruttiva RR2 e Sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici e dei caratteri architettonici del Morfotipo di riferimento con esclusione del contesto del morfotipo TS1.
3. La realizzazione di interventi pertinenziali, di cui all'art. 6 delle presenti norme, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 5.1 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi.

**Art. 24. Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi unitari/pianificati**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, in genere di formazione successiva agli anni cinquanta del secolo scorso, appartenenti a contesti urbanistico edilizi esito di pianificazione e progettazione unitaria. Per tali edifici il presente P.O. prescrive interventi che non alterino l'unitarietà architettonica e pertanto devono riguardare per intero il complesso edilizio.
2. Gli interventi che comportano l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio dovranno riguardare l'intero edificio.
3. Sugli edifici di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) tutti gli interventi di cui al precedente art. 20 con esclusione della addizione volumetrica, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute; interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2', come definiti dall'art. 4 delle presenti norme;
  - b) interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al ripristino degli allineamenti planoaltimetrici del morfotipo TR4 di riferimento;

4. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.
5. La realizzazione di interventi pertinenziali, di cui all'art. 6 delle presenti norme, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 6 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano il morfotipo TR4.

#### **Art. 24 – bis. Interventi sugli edifici ricompresi nella Classi da 1 a 6**

1. Con riferimento agli interventi ammessi dai precedenti articoli, in relazione alle varie classi di edifici, è comunque vietato il cumulo tra interventi di addizione volumetrica, di realizzazione di interventi pertinenziali e di sostituzione edilizia con incremento volumetrico.

#### **Art. 25. Ricostruzione di edifici diruti**

1. Gli edifici diruti sono individuati negli elaborati DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c e DIS02d in scala 1:2.000 e DIS04 in scala 1:2.000 e 1:500 con apposito segno grafico.
2. E' consentita la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, come definita all'art. 4 comma 7 delle presenti N.T.A., purché siano rispettate le modalità di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
  - a) esistenza del perimetro murario, ancorché diruto;
  - b) produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario;
  - c) l'edificio da ricostruire sia accessibile da una viabilità carrabile esistente e quindi non richieda la realizzazione di nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità esistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere eventualmente rinaturalizzato dei luoghi.
3. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili *in loco* nonché da dati dimensionali direttamente desumibili da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. Il riscontro in sito di elementi fisici probanti la consistenza planimetrica può essere confermato anche da altra documentazione dalla quale sia inequivocabilmente desumibile la consistenza volumetrica e il profilo altimetrico. Non assumono valore di accertamento della consistenza planivolumetrica le prove testimoniali.
4. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del morfotipo in cui il rudere ricade o quelle stabilite per i sistemi del territorio rurale di cui agli artt. 48-54 compresi delle presenti norme.
6. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.



**Art. 26. Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati**

1. Gli edifici e manufatti privi di classificazione sono individuati nell'elaborato DIS04 in scala 1:2.000 e 1:500 con apposito segno grafico.
2. Nel caso in cui l'edificio sia notificato ai sensi del D.lgs 42/2004 sono ammessi gli interventi di cui alla classe 1 art.18 delle presenti norme.
3. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente agli anni cinquanta del secolo scorso, sono ammessi gli interventi consentiti per la classe 2 di cui all'art. 19 delle presenti norme.
4. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente agli anni cinquanta del secolo scorso sono ammessi gli interventi consentiti per la classe 4 di cui all'art. 21 delle presenti norme.
5. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 28, 71 e 72 delle presenti norme.
6. Per gli edifici e manufatti non rientranti nella casistica di cui al comma 1, ovvero edifici non schedati/classificati, sono ammissibili, per tutta la durata del P.O., gli interventi consentiti per la classe 2 di cui all'art. 19 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1 comma 9.

**TITOLO 5 - LE PREVISIONI RELATIVE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

**Art. 27. Edilizia sociale convenzionata**

1. Al fine di favorire l'accesso alla abitazione per le categorie sociali maggiormente disagiate, con particolare riferimento alle giovani coppie, il presente P.O. stabilisce quote di Edilizia residenziale sociale come quota percentuale delle quantità di edilizia residenziale prevista nelle aree soggette a PUC, a TR e a RQ specificate nelle singole schede di trasformazione di cui all'elaborato DIS05.
2. In sede di convenzione saranno stabilite le fattispecie di edilizia residenziale sociale distinguendole tra:
  - a) cessione a prezzi calmierati;
  - b) locazione a canoni calmierati;
  - c) locazione a canone calmierato con patto di futura vendita.
- 2 bis) In sede di convenzione è altresì prevista la cessione dei terreni per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nelle sole ipotesi espressamente contemplate dalle relative schede norma.
3. Nelle aree di trasformazione (PUC e TR) è destinata ad edilizia residenziale sociale una quota del 30% della SE totale, salvo diversa indicazione specificata nell'elaborato DIS05.
4. Nelle aree di riqualificazione (RQ) è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale una quota del 15% della S.E. totale.
5. La quota di edilizia residenziale sociale contemplata ai precedenti commi è monetizzabile nei casi espressamente previsti dalle schede norma in ragione dei concreti assetti dei relativi ambiti.

## PARTE 3 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI, DELLE ATTREZZATURE, DELLE INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

### TITOLO 1 - NORMATIVA DELLE FUNZIONI

#### Art. 28. Norme generali

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo in forma indicativa e non esaustiva ma esemplificativa intendendo assimilabili a tali usi le attività complementari e accessorie strettamente connesse. La definizione delle funzioni di cui al seguente articolo ha quindi rilevanza rispetto al computo dei prelievi del P.O. rispetto ai dimensionamenti del Piano strutturale e alla ammissibilità nei confronti dei diversi morfotipi o ambiti territoriali. Non rileva nei confronti dei procedimenti per il conseguimento del titolo abilitativo.
2. Si definisce destinazione d'uso in atto quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 99, comma 4 della L.R. 65/2014.
3. La destinazione d'uso di una Unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile della medesima unità, fermo restando quanto stabilito dall'art. 99, comma 4-bis, L.R. 65/2014.
4. Attività commerciali in grandi strutture di vendita non sono consentite su tutto il territorio comunale di Fiesole. Le attività di media struttura di vendita sono ammesse fino ad un massimo di 900 mq, con l'ulteriore limitazione a 500 mq nei tessuti TS.1 di cui all'art. 9, tenuto conto della trama insediativa e del tipo di tessuto presente nel territorio urbano fiesolano.
5. Sulle strutture turistico ricettive esistenti alla data di adozione del P.O. è consentita la realizzazione di condhotel nei limiti e secondo i presupposti di cui all'art. 31 d.l. 133/2014 e del DPCM 22 gennaio 2018, n. 13 e delle relative previsioni di legge regionale.
6. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. E' sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Sono fate salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.
7. È comunque escluso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e il turistico - ricettivo, così come definite al successivo articolo, di cisterne e di vani tecnici nonché, anche qualora tali strutture siano riferibili ad immobili principali a destinazione residenziale o turistico/ricettiva, la trasformazione ed uso da locali accessori, tecnici e/o comunque non principali, a locali principali volti alla permanenza continuativa di persone.

#### Art. 29. Categorie funzionali e loro articolazioni

1. Le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale sono disciplinate dalle relative previsioni di ambito di cui agli artt. 8 e 47 delle presenti norme sulla base dell'articolazione operata dal comma 1 dell'art. 99 della l.r. 65/2014 come di seguito specificata:
  - a) "R" – residenza, comprensiva di:
    - I. Abitazioni singole permanenti e temporanee
    - II. Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni
    - III. Affittacamere professionali e non professionali

- IV. Bed & Breakfast professionali e non professionali
  - V. Case ed appartamenti vacanza
  - VI. Case studio con destinazione prevalente abitativa
  - VII. Edilizia sociale non pubblica
  - VIII. Collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie.
- b) "I" - Industriale e artigianale, comprensiva a titolo esemplificativo di:
- I.1.1 - Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici
  - II. I.2 - Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto.
- c) "C" - Commerciale all'ingrosso e depositi, comprensiva a titolo esemplificativo di:
- I. Commercio all'ingrosso;
  - II. Magazzinaggio, spedizione e logistica;
  - III. Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
- d) "C1" - Commerciale al dettaglio, comprensiva a titolo esemplificativo di:
- I. Commercio in esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 300 mq e medie strutture di vendita.
  - II. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili
  - III. Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio)
- e) "T" Turistico – ricettivo, comprensivo a titolo esemplificativo di:
- I. Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa Regionale sul turismo quali:
    - alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, e quant'altro indicato nella normativa di settore;
    - case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore;
    - rifugi e bivacchi a servizio degli itinerari turistici ambientali.
- f) "D" - Direzionale e servizi privati, comprensiva a titolo esemplificativo di:
- I. "D.1"
    - sedi gestionali di aziende private
    - fiere ed esposizioni merceologiche
    - centri congressuali e di ricerca
    - centri di formazione e simili
    - parchi scientifici e/o tecnologici
  - II. "D.2" - Attività svolte in singole unità immobiliari:
    - studi professionali
    - agenzie varie
    - attività di servizio alla persona e alla residenza
    - attività ricreative private
    - servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca, uffici di informazione turistica
  - III. "D.3" - Servizi privati di interesse pubblico:
    - servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti

- sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive
  - servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
  - servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, sale convegni e mostre
  - servizi di assistenza socio-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, cliniche veterinarie
  - servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo
  - università e Servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.
- g) "A" agricolo e funzioni connesse e complementari, comprensive a titolo esemplificativo di:
- I. "A.1" Produzione agricola aziendale, comprendente:
    - colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti)
    - colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggi),
    - selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
    - allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile
    - allevamenti zootecnici minori quali api, chiocciole e lombrichi
    - allevamento di fauna selvatica
    - pascolo
    - acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
    - attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali
    - impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia
  - II. "A.2" Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
    - caccia, cattura di animali e servizi connessi
    - cinotecnica
    - pesca in acque dolci e servizi connessi
  - III. "A.3" Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
    - agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale)
    - attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola
    - attività integrative artigianali e mestieri tradizionali
    - attività integrative di servizio: allevamento per animali domestici a scopo commerciale.

### **Art. 30. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione;
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) sostituzione edilizia;
  - d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificabile (S.E.), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3;
  - e) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
  - f) ogni altro intervento che preveda l'incremento del carico urbanistico.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 4 e 5 deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di adozione del titolo abilitativo originario.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui agli artt. 5 (addizioni volumetriche) e 6 (interventi pertinenziali) dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo per le ipotesi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in relazione alla concreta situazione dei luoghi.
4. All'interno dei tessuti produttivi di cui al Titolo 2 Parte 2, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:
  - a) demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
  - b) incremento del numero di unità immobiliari;
  - c) ristrutturazione edilizia con realizzazione superficie edificabile (SE) aggiuntiva;
  - d) modifica della destinazione d'uso.
5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
  - a) residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (SE), garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente a mutamento della destinazione d'uso o frazionamento. L'area di parcheggio deve essere ricavata preferibilmente nel piano interrato; quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato.
  - b) produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (SE);
  - c) commerciale e artigianale di vicinato: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (SE). Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 31;
  - d) commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (SE). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui

- trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 31;
- e) attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (SE). All'interno dei 'tessuto storico' di cui all'art. 9 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
  - f) attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (SE), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi e al commerciale ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo e delle eventuali prescrizioni del vigente Regolamento edilizio.
  7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
  8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
  9. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
  10. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
    - a) esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
    - b) medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
    - c) grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
  11. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.
  12. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
    - a) per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
    - b) per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree TR, PUC e RQ di cui agli artt. 71, 75 e 74. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano attuativo o del Progetto unitario convenzionato.
  13. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
  14. Nel tessuto storico del capoluogo e nei nuclei storici per le attività commerciali è ammessa la monetizzazione degli spazi per la sosta stanziale qualora ne sia dimostrata la non possibilità di reperimento. Nei tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente produttivi nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere

integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 350 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

### **Art. 31. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione;
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) sostituzione edilizia;
  - d) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
  - e) qualunque intervento che comporti aumento del carico urbanistico.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - a) mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
  - b) ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.
3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - a) i pubblici esercizi;
  - b) le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 30 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - a) delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
  - b) della superficie di vendita (Sv).
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

## **TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE**

### **Art. 32. Norme generali**

1. Le aree per standard esistenti e di progetto sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d su base C.T.R. in scala 1:2.000 e DIS01 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose,

ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

2. Le aree per standard sono articolate nelle seguenti tipologie:

a) Attrezzature e Servizi pubblici:

- I. AI - aree per l'istruzione: servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
- II. AC - aree per attrezzature di interesse comune comprensive di:
  - AC1 servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette, ERP
  - AC2 servizi culturali, e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
  - AC3 servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari
  - AC4 servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
  - AC5 impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
  - AC6 servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari
  - AC7 servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci
  - AC8 servizi cimiteriali
  - AC9 edilizia residenziale pubblica
  - AC10 strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
- III. AP - aree per spazi e parcheggi pubblici
  - P - Parcheggi pubblici
  - Pc - Area camper service
  - PPP - Parcheggi pubblici/privati
- IV. VP- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:
  - V - Verde pubblico attrezzato
  - Vp - Aree destinate a parchi
  - VS - Verde sportivo: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi.

3. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso/interesse pubblico.

4. Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all'interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, ferma comunque la sussistenza ai requisiti di legge.

5. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- a) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;



- b) dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - c) delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
6. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo 1, Parte 2, nella misura necessaria a garantire:
- a) la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - b) il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente pubblico proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale)-
8. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo:
- a) il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari;
  - b) sono consentiti interventi privati compatibili – previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario - con la destinazione pubblicistica (chioschi; edicole; esercizi di vicinato; attrezzature per il gioco ed il tempo libero, etc.);
  - c) sono consentiti nel sottosuolo - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione Piano attuativo o Progetto unitario - interventi da parte del soggetto privato avente titolo quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per servizi, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, gli interventi di cui alle lett. b) e c) possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica.
10. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale da stipulare prima dell'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, con la quale sono disciplinati:
- a) le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - b) il regime giuridico del suolo e le modalità di gestione, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
11. I progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo 2, Parte 2 delle presenti norme. Inoltre, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 42.
12. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale – previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
13. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per standard di nuova previsione possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
- a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;

- b) realizzazione di consistenze edilizie e impianti sportivi; installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - c) depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - d) realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - e) opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
15. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O. ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
16. Le dotazioni da realizzarsi all'interno delle aree TR, RQ e PUC si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione delle "schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'elaborato DIS05. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle aree TR, RQ e PUC sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi o Progetti unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato DIS05.

### **Art. 33. Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni**

1. Nelle schede di cui all'elaborato DIS05 è indicata la eventuale necessità di reperimento di standard comunque dovuti, la cui definizione qualitativa è affidata al Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.
2. Ai fini del dimensionamento residenziale del P.O. le quantità minime, in modo da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima per standard (spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggi pubblici) sono state calcolate in 24 mq./ab. come di seguito ripartite:
  - a) mq. 4,50/ab. aree per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
  - b) mq. 2,50/ab. aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) mq. 12,00/ab. aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
  - d) mq. 5,00/ab. aree per parcheggi.

A tal fine il rapporto S.E. residenziale/abitante è pari a 34 mq./ab.
3. Ove non indicate dalle presenti NTA, la dotazione di aree da destinare a standard, richieste per gli interventi, a destinazione residenziale, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o che comportino un aumento del carico urbanistico non dovranno essere inferiori alle quantità definite al comma 2.
4. Ai sensi del DM 1444/68, per i nuovi insediamenti a destinazione commerciale, direzionale, la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a:
  - a) 80 mq./100 mq. di S.E. di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
  - b) nelle Zone Omogenee "A" e "B" tali dotazioni di standard possono essere ridotte del 50%.
5. Ai nuovi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva si applicano le dotazioni minime di cui al precedente comma 4.
6. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore a 15 mq/100 mq S.E. (compresi commerciale all'ingrosso e depositi commerciali).
7. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile indicata nella tabella di cui al presente comma, nei seguenti casi:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia tramite demolizione e ricostruzione qualora, per mezzo di idonea dimostrazione, il reperimento di aree a standard non risulti possibile;
- b) altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico qualora, per mezzo di idonea dimostrazione, il reperimento di aree a standard non risulti possibile o qualora non sia ritenuta dall'Amministrazione rispondente agli interessi dell'Ente per estensione, conformazione o localizzazione, con specifico atto motivato proposto dal competente servizio Patrimonio, su proposta del soggetto richiedente.

Morfotipi territorio urbanizzato	Monetizzazione
TS.1	100%
TR.3	50%
TR.4	50%
TR.5	50%
TR.8	50%
T.P.S.1	30%
Territorio rurale	100%

8. Ai fini del calcolo economico inerente la monetizzazione, il soggetto proponente dovrà presentare un computo di autoliquidazione sulla base del "regolamento monetizzazione", ove approvato dall'Ente; diversamente, qualora non ancora approvato uno specifico regolamento da parte dell'Ente stesso, il soggetto proponente, dovrà fornire una perizia giurata di autoliquidazione della monetizzazione, a firma di un tecnico abilitato, da valutarsi ad opera del competente Ufficio tecnico comunale, la quale tenga in considerazione i costi vigenti, in relazione anche ai prezziari regionali e nazionali in materia, e facendo riferimento a tutti i costi afferenti l'oggetto della monetizzazione stessa (a titolo indicativo e non esaustivo: costo verde pubblico, costi tecnici, costo parcheggio, costo esproprio, ecc.)
9. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo allegando apposita relazione contenente:
  - a) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione alle dotazioni minime;
  - b) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi;
  - c) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario.
10. Il pagamento della eventuale monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione anteriormente al rilascio dell'atto abilitativo; nei casi di SCIA l'attestazione del pagamento dovrà essere presentato in sede di deposito della stessa. È ammessa la rateizzazione alle stesse modalità prevista dall'AC per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, con contestuale deposito al pagamento della prima rata, della garanzia fidejussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo per la parte residua e comprensiva degli interessi legali.

#### **Art. 34. AC5 - Aree ecologiche**

1. Sono le aree destinate alla raccolta e allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione.
1. Dette aree devono essere opportunamente schermate alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali.
2. A tale scopo potranno essere trasformate aree già destinate ad attrezzature collettive in ordine ad un progetto di opera pubblica.

**Art. 35. AC8 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. All'interno di tali aree e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali e quanto indicato al comma 3. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.
2. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni legislative. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 (Testo unico Leggi sanitarie).
4. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

**Art. 36. P/PPP - Parcheggi pubblici e privati**

1. Si considerano aree per parcheggio e sono individuate con apposito segno grafico (P) negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000, le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte, realizzate anche lungo strada.
2. Possono prevedersi parcheggi esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman o misti.
3. Devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.
4. Lo stallo per parcheggi a pettine e a lisca non può avere dimensioni inferiori a 5,00 x 2,50 mt; per i parcheggi in linea le dimensioni non possono essere inferiori a 5,40 x 2,30 mt.
5. Gli accessi e percorsi veicolari interni devono essere distinti da accessi e percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le aree di cui al presente articolo devono inoltre prevedere:
  - a) colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno;
  - b) prevedere un sistema di regimazione delle acque piovane.
7. E' consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiori ed edicole di giornali, con una superficie coperta non superiore a 20 mq.
8. Per i parcheggi di superficie maggiore di 150 mq devono essere previste zone d'ombra, individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt. All'interno dell'area destinata alle alberature non possono prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi.
9. Nel parcheggio pubblico-privato di via Poeti, individuato con apposito segno grafico (PPP) nell'elaborato cartografico DIS02a in scala 1:2.000, da sottoporre a progetto unitario, la quota pubblica non potrà essere inferiore al 30% della superficie totale.

**Art. 37. Pc - Area camper service**

1. L'area a parcheggio individuata con apposito segno grafico (Pc) nell'elaborato cartografico DIS02a in scala 1:2.000, può essere trasformata in area camper service di progetto.
2. A tal fine l'area potrà essere dotata di impianto di adduzione e smaltimento igienico sanitario, colonnine di ricarica elettrica a pagamento anche ad uso automatizzato, punto di scarico acque chiare e carico acqua potabile.

3. Trattandosi di aree di sosta veicolare dovranno avere le caratteristiche dei parcheggi di cui all'art. 36, gli stalli dovranno essere in un numero massimo di 30 unità.

**Art. 38. V - Verde pubblico attrezzato**

1. Le aree a verde pubblico attrezzato possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.
2. Le aree a verde pubblico attrezzato possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di servizio, aree per cani. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato è possibile realizzare chioschi per attività complementari di servizio (a titolo indicativo e non esaustivo sono da intendersi: attività sportive non competitive, attività di gioco e animazione, realizzazione di piccoli eventi di spettacolo, ecc.), che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. I chioschi non possono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano realizzati con materiali consoni ai caratteri del contesto e localizzati senza alterarne la consistenza.

**Art. 39. Vp - Aree destinate a parchi**

1. Il P.O. individua nel territorio comunale con apposito simbolo nell'elaborato DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, in scala 1:2.000:
  - a) Il "Parco di Montececeri – Cave di Maiano", individuato con apposito segno grafico (Vp1), come area liberamente accessibile al pubblico perimetrata all'interno della più ampia ANPIL Torrente Mensola (in attesa della conclusione dei procedimenti attivati ai sensi della L.R. 30/2015). Costituito nel 2001, fondamentale risorsa per finalità culturali, formative e di tempo libero è sottoposto a manutenzione, dotato di supporti culturali, informativi e didattici per la visita e la sosta;
  - b) Il "Parco Avventura Vincigliata", individuato con apposito segno grafico (Vp2), come area accessibile al pubblico destinata a parco-avventura. Nel Parco Avventura sono presenti percorsi didattici mirati alla conoscenza della natura, dell'uso delle mappe, della flora e della fauna dei dintorni di Vincigliata, con finalità didattiche e di apprendimento dei ragazzi partecipanti.
  - c) Il Parco agricolo dell'ansa dell'Arno, individuato con apposito segno grafico (Vp3\*).
2. Il Comune di Fiesole ha realizzato all'interno del "Parco di Montececeri" quattro percorsi, accessibili da tre ingressi. Inoltre sono state prese misure di prevenzione degli incendi, è stato ripristinato e messo in sicurezza il Piazzale Leonardo, sono stati installati cartelli di divieto di accesso in corrispondenza delle zone non percorribili per motivi di sicurezza.
3. Nell'area "Parco Avventura di Vincigliata" si accede gratuitamente nelle zone attrezzate con tavoli, punto ristoro e parcheggio; il pagamento è previsto per l'ingresso ai percorsi natura e per le altre attività sportive. Nel Parco Avventura sono ammessi interventi relativi ad allestimenti e sistemazioni reversibili strettamente finalizzati all'esercizio delle attività proprie del Parco ivi compresi itinerari pedonali, in forme compatibili con il contesto boschivo. Sono altresì consentiti

ampliamenti una tantum delle costruzioni lignee semplicemente ancorate al suolo per locali di servizio alle attività insediate fino ad una S.E. aggiuntiva pari a mq. 250.

#### **Art. 40. VS - Verde sportivo**

1. Le aree destinate a verde sportivo possono essere costituite da: impianti di varia natura coperti e scoperti, aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili.
2. E' possibile coprire i campi sportivi esistenti con installazioni stagionali a struttura leggera che garantiscano l'integrazione paesaggistica nel rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità podereale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate etc.), senza interferire con visuali panoramiche e con elementi del sistema insediativo storico.
3. All'interno delle aree destinate ad impianti sportivi è ammessa la realizzazione di chioschi per attività complementari di servizio (a titolo indicativo e non esaustivo sono da intendersi: attività sportive non competitive, attività di gioco e animazione, realizzazione di piccoli eventi di spettacolo, ecc.) che siano con essi compatibili, di dimensione non superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano. Si considerano attività complementari di servizio anche i chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato, attività private di servizio. La scelta localizzativa e le caratteristiche di locali/chioschi deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.
4. Per ogni impianto sportivo è ammesso un solo chiosco.

### **TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

#### **Art. 41. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori**

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000, sono individuate a titolo ricognitivo, indicativo e non esaustivo:
  - le sedi stradali esistenti;
  - linea ferroviaria e strutture di corredo quali le stazioni esistenti;
 e con apposito segno grafico di mero valore indicativo:
  - principali percorsi pedonali esistenti;
  - ciclovia esistente;
  - percorsi fondativi e storici;
  - percorsi tematici (Anello del Rinascimento, Via degli Dei, Sentiero di Stilicone, Toscana Terra Etrusca)
  - altri percorsi per il trekking.
 I medesimi elaborati procedono altresì alla individuazione delle viabilità carrabili, ciclabili e pedonali di progetto, ai sensi del successivo art. 42.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - a) parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - b) spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;

- c) piste ciclabili.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
  4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale ed idoneo titolo di disponibilità di tali aree:
    - a) chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
    - b) impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
    - c) ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
  5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
  6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
  7. Le piste ciclabili e le ciclovie, esistenti e di progetto, hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, nonché con la fruizione capillare del paesaggio del territorio Fiesolano, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa.
  8. Le piste ciclabili e le ciclovie devono essere attrezzate e arredate in conformità alla loro destinazione d'uso. Per la loro realizzazione è prioritario il riuso di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
  9. E' considerato un valore e un parametro per la scelta dei percorsi da adeguare o realizzare la presenza lungo i medesimi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.
  10. I tracciati individuati dal P.O. hanno carattere ricognitivo meramente indicativo.
  11. I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza, inoltre, per quanto possibile, devono essere marcati dalla presenza di specie arboree e arbustive che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali, mediante alberature a foglia caduca in particolare in ambito urbano.
  12. Gli interventi di esecuzione, manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e relativi sottoservizi sono riservati all'Amm.ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di tali interventi da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
  13. Qualora la viabilità esistente non asfaltata ricadesse in aree a notevole pendenza con cagione della sicurezza stradale, comprovata da dimostrazione cartografica e fotografica dello stato dei luoghi da presentarsi da parte di tecnico di parte del soggetto richiedente con indicazione, tra l'altro, delle pendenze e dislivelli riscontrati, è ammessa la sistemazione del fondo stradale e delle opere di corredo con materiali diversi ma coerenti per colore e grana ai tratti esistenti e al contesto paesaggistico in cui si colloca, privilegiando metodologie di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 42. Viabilità di progetto**

1. Il P.O. individua la rete della viabilità comunale e sovracomunale di progetto, comprendente, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati, le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000.
2. In queste aree l'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sarà disciplinato in apposita convenzione.
3. I tracciati di progetto individuati nelle tavole del P.O. hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico o solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.
4. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono variante, lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente P.O. è ammesso solo se ne sia dimostrato il carattere migliorativo dal punto di vista della transitabilità e/o sicurezza stradale.
5. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.
6. Qualunque nuova realizzazione di strade deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
7. Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone ad esse limitrofe. Nei casi in cui le zone siano caratterizzate da una pluralità di usi, le porzioni assumano la funzione prevalente rispetto alle zone ad esse limitrofe.
8. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

#### **Art. 43. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, e definiscono il limite oltre il quale il P.O. non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del P.O..



3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - a) la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - b) impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - c) nel territorio rurale: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm.ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 44. Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di progetto alla data di approvazione del presente P.O. sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici individuati con la sigla "DIS02-a – d" in scala 1:2.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, e fatti salvi i procedimenti indicati all'art. 128 delle presenti norme.
3. In relazione all'impianto esistente di Caldine, con tipologia a chiosco, è consentito un aumento della superficie del chiosco per adeguamenti funzionali fin ad una superficie di 25 mq. Le altre funzioni proprie degli impianti di distribuzione potranno essere ammesse nell'ambito del recupero del fabbricato esistente.

### **TITOLO 4 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELL'AMBITO URBANO**

#### **Art. 45. Premessa**

1. Il presente titolo attiene alle disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

#### **Art. 46. Disciplina del programma**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" (P.E.B.A.) inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti nelle aree e strutture pubbliche e/o di uso pubblico.
2. I contenuti dell'elaborato "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e

rappresentano un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico di proprietà comunale, differenziato) secondo le funzioni svolte, ed edifici scolastici di proprietà provinciale.

3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi necessari a garantire l'accessibilità alle mete sensibili sono definite nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche del Comune di Fiesole.

## PARTE 4 – NORMATIVA DEL TERRITORIO RURALE

### TITOLO 1 - NORMATIVA GENERALE

#### Art. 47. Norme generali

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S., dettaglia la seguente articolazione del territorio rurale, distinta con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico DIS01, DIS01PAE\_a in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000:
  - a) ambiti rurali in cui si riconoscono i sottoambiti;
  - b) nuclei storici;
  - c) nuclei rurali;
  - d) ambiti periurbani;
  - e) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.
2. Nel territorio rurale il P.O. persegue i seguenti obiettivi generali:
  - I. garantire la riproduzione del patrimonio territoriale con particolare riguardo alla tutela della funzionalità idrogeologica ed ecologica;
  - II. recuperare i terreni agricoli delle aree degradate in fase di abbandono;
  - III. favorire la permanenza e la diffusione dell'ecomosaico e quindi l'alternanza di tipologie di coperture del suolo complesse ed eterogenee;
  - IV. garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Art. 48. Ambito rurale della dorsale boscata – AR1

1. Il presente Ambito si distribuisce lungo la dorsale collinare ad est e all'estremo nord del territorio comunale e si differenzia in tre sottoambiti in ordine al contesto e alle caratteristiche delle coperture del suolo come di seguito riportato:
  - a) AR1 a - Sottoambito dei pascoli: si localizza a nord del territorio comunale e si caratterizza per avere processi di abbandono delle attività agrosilvopastorali che hanno originato la presenza di successioni secondarie. E' presente una ricca infrastrutturazione ecologica mentre la compagine agricola è prevalentemente rappresentata da terreni ritirati dalla produzione e da pascoli.
  - b) AR1 b - Sottoambito delle discontinuità della matrice boscata: è di limitata superficie e si colloca all'estremo est a confine con il comune di Pontassieve. E' rappresentato da insediamenti isolati con limitate superfici agricole intorno circondate da boschi. Le forme agricole consistono in colture eterogenee quali oliveti, vigneti, erbai, seminativi che formano un mosaico fitto dotato di numerosi elementi di connessione quali filari e

boschetti di limitata superficie. Le infrastrutture viarie di accesso agli insediamenti sono poche.

- c) AR1 c - Sottoambito dei soprassuoli forestali: è rappresentato da una estesa superficie boscata che costituisce una fascia lungo la dorsale collinare a est, originata in parte dall'avanzata del fronte boscato per abbandono delle attività agrosilvo pastorali. Gli insediamenti sono rari e le infrastrutture viarie sono rare e a fondo naturale.
2. All'interno dell'ambito rurale AR1 non è consentito:
- a) l'escavazione di inerti;
  - b) la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - c) la conduzione di attività inquinanti;
  - d) limitare l'accessibilità agli insediamenti e ai terreni coltivati all'interno della matrice boscata;
  - e) individuare nuovi tracciati viari in modo da privilegiare la trama esistente con azioni di riqualificazione e di recupero.
3. Salvo diverse specifiche disposizioni dei successivi artt. 51, 52, 53, e 54, nel presente ambito non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. I.1, C;
  - II. C1 distribuzione di carburanti.

#### **Art. 49. Ambito rurale della Valle dell'Arno – AR2**

1. Il presente Ambito si distribuisce lungo la valle dell'Arno occupando quelle parti di territorio non interessate dal territorio urbanizzato. Si caratterizza per la semplificazione del mosaico agricolo, per la povertà di elementi di connessione ecologici e per una agricoltura che ha subito negli ultimi anni fenomeni di intensivizzazione piuttosto marcati e si differenzia in due sottoambiti in ordine al contesto e alle caratteristiche delle coperture del suolo come di seguito riportato:
- a) AR2 a - Sottoambito dei varchi: si localizza in due porzioni della valle alluvionale. In esso sono rari gli insediamenti, il mosaico agrario è particolarmente semplificato e presenta fenomeni di insularizzazione dovuti alle infrastrutture viarie e ferroviarie che attraversano in senso longitudinale la valle. Lungo il corso del fiume Arno sono presenti importanti ed estese formazioni ripariali.
  - b) AR2 b - Sottoambito pedecollinare: forma un'area limitata tra Compiobbi ed Ellera ai piedi delle formazioni collinari sovrastanti, ove la morfologia è dolce e vengono coltivati in prevalenza vigneti e oliveti. Si è assistito negli ultimi tempi ad una certa intensivizzazione delle colture viticole.
2. All'interno dell'ambito territoriale AR2 non è consentito:
- a) l'escavazione di inerti;
  - b) la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - c) la conduzione di attività inquinanti e/o che possono pregiudicare la regimazione idraulica;
  - d) la trasformazione del territorio con interventi che:
    - favoriscono il processo di conurbazione nella Valle dell'Arno con particolare riguardo tra i centri di Girone-Anchetta e Compiobbi-Le Falle;
    - costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua;
    - aumentino l'insularizzazione delle aree rurali causando la proliferazione delle aree rurali intercluse;

- recidano, negli ambiti periurbani le relazioni funzionali della rete della mobilità lenta, paesaggistiche ed ecologiche con il territorio rurale.
3. Salvo diverse specifiche disposizioni dei successivi artt. 51, 52, 53, e 54, nel presente ambito non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. C;
  - II. C1 distribuzione di carburanti.

### **Art. 50. Ambito rurale delle pendici collinari – AR3**

1. Il presente Ambito si caratterizza per l'estesa superficie continua che si adagia sulle pendici collinari della Valle dell'Arno e del Mugnone coltivata a prevalenza a olivo e con un'importante presenza di terrazzamenti e ciglionamenti. L'ambito si differenzia in quattro sottoambiti in ordine al contesto e alle caratteristiche delle coperture del suolo come di seguito riportato:
- a) AR3 a - Sottoambito dei versanti alti: costituisce una fascia alle quote più basse esposte a S-SE della dorsale collinare. Caratterizzata da una importante presenza di boschi in cui si trovano nuclei estesi di aree coltivate a olivo. La componente infrastrutturale ecologica risulta particolarmente ricca, mentre gli insediamenti sono isolati e rari.
  - b) AR3 b - Sottoambito degli oliveti terrazzati: costituisce un'area a monte del centro di Girone caratterizzata da una prevalenza agricola a olivo con numerosi terrazzamenti. Le superfici boscate presenti costituiscono nuclei localizzati anche estesi. La viabilità è rappresentata da percorsi storici.
  - c) AR3 c - Sottoambito delle connessioni valle-colline boscate: l'area occupa una estesa superficie sui due versanti della valle del Mugnone in cui la prevalenza delle coltivazioni è rappresentata dall'oliveto, talvolta in formazioni promiscue con la vite. Presenza di ciglionamenti e terrazzamenti. L'infrastrutturazione ecologica è particolarmente ricca con numerosi elementi connettivi allungati lungo i corsi d'acqua e boschetti isolati. Gli assetti agrari evidenziano un mosaico in prevalenza fitto.
  - d) AR3 d - Sottoambito delle viste su Firenze: l'area si distribuisce sulle pendici collinari che si affacciano su Firenze. Presenza di numerose ville storiche e relative aree di pertinenza e giardini di impianto storico. Le aree agricole presentano una prevalenza di olivo e sistemazioni a terrazzo. Presenza di strade panoramiche.
2. All'interno dell'ambito territoriale AR3 non è consentito:
- a) l'escavazione di inerti;
  - b) la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - c) la trasformazione del territorio con interventi che comportino processi di instabilità dei versanti e di erosione dei suoli.
3. Salvo diverse specifiche disposizioni dei successivi artt. 51, 52, 53, e 54, nel presente ambito non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. C;
  - II. C1 distribuzione di carburanti.

### **Art. 51. Nuclei storici**

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce i seguenti nuclei storici:
- Santa Margherita a Saletta;
  - Badia Fiesolana;
  - San Domenico;

- Ontignano.
2. Nei nuclei storici di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:
    - I. I1, C, A1, A2;
    - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e delle attività integrative artigianali e dell'agriturismo;
    - III. C1 distribuzione di carburanti.
  3. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie con l'esclusione della addizione volumetrica di cui all'art. 5 delle presenti norme.
  4. Gli interventi di gestione e trasformazione dei nuclei storici devono assicurare la tutela paesaggistica attraverso un insieme sistematico di criteri. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
    - a) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria e di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale con particolare riferimento alle sistemazioni agrarie storiche, all'agromosaico a maglia fitta e alle formazioni lineari arboree e arbustive;
    - b) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche sia dai tracciati accessibili al pubblico che dai Nuclei storici;
    - c) non concorrano alla formazione di fronti urbani continui, se non coerenti alle morfologie insediative presenti.
  5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola, anche amatoriale, e turistico-ricreativa, sono ammesse a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi garantendo il ripristino dei luoghi al cessare dell'uso.

## **Art. 52. Nuclei rurali**

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce i seguenti nuclei rurali:
  - Olmo;
  - Torre di Buiano;
  - Le Molina;
  - Torrebonsi;
  - Fattoria di Maiano;
  - Cave di Maiano;
  - Citerna;
  - Paiatrici;
  - San Donato a Torri.
2. Nei nuclei rurali di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e delle attività integrative artigianali, e dell'agriturismo;
  - III. C1 distribuzione di carburanti.
3. All'interno del perimetro dei nuclei rurali sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie e sono sempre ammessi Interventi Pertinenziali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

4. A tal fine il P.O. definisce le seguenti azioni:
  - a) gli interventi di trasformazione e di ampliamento devono rispettare la morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale di cui agli artt. 18 e 19;
  - b) il recupero dei caratteri di ruralità deve essere garantito attraverso interventi atti a salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico di cui agli artt. 18 e 19;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui alle precedenti due lettere sono riconducibili alla Parte 2, Titolo 4 delle presenti norme nel rispetto della morfologia insediativa originaria del nucleo rurale.
5. Ferma la disciplina di cui al presente articolo e di cui all'art. 41 delle presenti norme, è altresì prevista la possibilità di procedere alla realizzazione di adeguate infrastrutture e servizi alla popolazione residente e all'attuazione di progetti di riqualificazione del territorio rurale di rilevanza ed interesse comunale, con peculiare attenzione alla valorizzazione dei caratteri identitari delle rispettive aree e attività rurali che connotano il territorio e alle implementazione delle attività di promozione del distretto biologico.
6. Gli interventi di cui al precedente comma dovranno, in via prioritaria, essere attuati per il tramite del recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con rispetto dei caratteri di ruralità e delle esistenti relazioni dimensionali.
7. Previa verifica della impossibilità di attuazione dei richiamati interventi per il tramite del recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente potranno altresì essere proposti per i medesimi scopi di cui al comma 5, progetti di ampliamento del nucleo rurale, con realizzazione di ulteriori strutture, fermi comunque restando i necessari limiti e adempimenti previsti dall'art. 25 della L.R. 65/2014 per le fattispecie dal medesimo contemplate.
8. Gli interventi di cui al precedente comma potranno essere proposti da soggetti rappresentanti almeno la maggioranza delle proprietà ricadenti nel nucleo rurale, con necessaria partecipazione del titolare delle aree individuate per l'insediamento delle strutture da realizzarsi in ampliamento.
9. Tali strutture non potranno avere dimensioni superiori a 300 mq e dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei caratteri di ruralità del nucleo e delle esistenti relazioni dimensionali.
10. Le strutture ed opere a tal fine realizzate dovranno essere vincolate, con apposito atto notarile debitamente trascritto, alle destinazioni di interesse pubblico individuate nelle presenti disposizioni e meglio specificate in sede progettuale.

### **Art. 53.      Ambiti periurbani**

1. Negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi di cui al seguente comma in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, garantendo il ruolo di connessione ecologica e fruizione tra il territorio urbanizzato e quello rurale, in coordinamento con la normativa di cui alla Parte 6 delle presenti norme.
2. Negli ambiti periurbani sono ammesse forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a) orti sociali;
  - b) orti periurbani;
  - c) agricoltura multifunzionale.
3. Ai fini dell'attività di cui al comma 2, lett. b) e c) è ammessa l'installazione di manufatti amatoriali di cui all'art. 66 delle presenti norme con superficie coperta massima di 10 mq ogni 200 mq di superfici coltivata. È prescritto l'accoppiamento di due manufatti spettanti a lotti contigui.

4. Ai fini dell'attività di cui al comma 2, lett. a) si rimanda per ulteriore specificazione all'art. 15 c. 8 e 9 delle presenti norme.
5. Il Comune con apposito regolamento disciplina l'assegnazione dei lotti ortivi, di cui al c. 2 lett. a), a soggetti singoli o associati idonei al perseguimento di una attività di rilevanza sociale, economica, culturale di conservazione di saperi tradizionali.
6. Nell'ambito periurbano del territorio urbanizzato di Fiesole ricade il Campeggio di Poggio Magherini in cui sono consentite oltre alla funzione di campeggio anche le funzioni previste dalla L.R. 86/2016 art. 24; si applicano le seguenti disposizioni:
  - la superficie destinata a piazzole e viabilità non deve essere superiore al 30% del totale;
  - devono essere impiegate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale, e devono essere mantenute le alberature e i livelli esistenti del terreno;
  - sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono consentiti gli interventi di cui alla Parte 2, Titolo 4 delle presenti norme.

#### **Art. 54. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici**

1. All'interno di detti ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione ad eccezione di:
  - a) annessi agricoli di cui alla Parte 4 delle presenti norme;
  - b) manufatti di cui all'art. 66 quando sia dimostrata l'impossibilità di altra localizzazione;
  - c) impianti tecnologici di pubblica utilità.
2. Qualora la classificazione del patrimonio edilizio esistente consenta per gli edifici eventualmente presenti in detti ambiti l'Addizione volumetrica, questa è limitata al 10% del volume totale (Vtot) esistente mentre è sempre esclusa la Sostituzione edilizia.
3. Gli interventi di cui al comma 1 non devono in alcun modo pregiudicare:
  - a) i coni visivi di intervisibilità del nucleo storico;
  - b) la trama fondiaria preesistente;
  - c) la viabilità locale di origine storica;
  - d) la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra il nucleo storico e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.
4. Gli interventi di Addizione Volumetrica non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.
5. Gli elaborati progettuali relativi agli interventi ammessi ai sensi del presente articolo, devono adeguatamente rappresentare la considerazione degli aspetti elencati ai commi 3 e 4.

#### **Art. 55. Interventi di sistemazione ambientale**

1. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica: riguardano le aree di pertinenza agricola, di dimensioni non inferiori ad un ettaro opportunamente individuate dal progetto edilizio correlato.
2. Gli interventi di cui al precedente comma, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali secondo i seguenti fini:

- a) salvaguardare l'assetto idrogeologico, armonizzandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, quanto a forma, dimensioni, orientamento evitando i rimodellamenti della configurazione orografica che possono danneggiare o eliminare le sistemazioni delle pendici esistenti;
  - b) tutelare l'integrità complessiva degli assetti agricoli e l'efficienza della infrastrutturazione ecologica ivi presente, che ha valenza paesaggistica, quali gli elementi lineari e puntuali vegetazionali. A titolo esemplificativo gli alberi camporili e/o isolati, i filari arborei ed arbustivi, il mosaico agrario di pregio come meglio identificati nell'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000;
  - c) garantire la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole che per la fruizione del paesaggio rurale. Eventuali percorsi di nuova realizzazione devono essere progettati nel rispetto del minor consumo di suolo e dotati di arredi vegetali coerenti con il contesto evitando specie esotiche o infestanti. Il fondo del tracciato deve essere naturale e dotato di sistemazioni idrauliche quali scoline, traverse e quanto necessario per limitare i fenomeni erosivi;
  - d) conservare le aree boscate e le formazioni arboree avente valore paesaggistico come meglio identificate nell'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000;
  - e) recuperare gli assetti originali delle aree di intervento evitando trasformazioni incoerenti con lo stato originario e cambiamenti fuori scala.
3. Gli interventi di sistemazione ambientale che dovranno essere perseguiti al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali, a titolo indicativo e non esaustivo:
- a) conservazione e/o ripristino di formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, di arredo, di confine, e comunque fuori foresta favorendo l'eliminazione di specie invasive quali l'ailanto (*Ailanthus altissima*);
  - b) rinaturalizzazione di fasce ripariali sia in forma arborea, arbustiva o arboreo-arbustiva e degli eventuali lembi di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione;
  - c) manutenzione della rete scolante artificiale, le opere di intercettazione e convogliamento delle acque superficiali e gli interventi finalizzati all'integrità fisica del territorio;
  - d) la conservazione e ripristino delle sistemazioni agrarie quali muri a secco, terrazzamenti, acquidocci, ciglionamenti dando priorità alle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 86, su cui dovranno essere utilizzati materiali e modalità costruttive tradizionali del territorio fiesolano;
  - e) manutenzione e/o ripristino delle strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;
  - f) recupero e manutenzione e nuova realizzazione della sentieristica in bosco consentendone l'accessibilità e la fruizione pubblica;
  - g) completamento, potenziamento e realizzazione di corridoi ecologici con manutenzione e/o reimpianto di vegetazione arborea ed arbustiva utilizzando specie vegetali coerenti con il contesto;
  - h) sostituzione di filari formati da specie invasive con specie autoctone;
  - i) sostituzione di filari con individui malati o pericolosi per la sicurezza pubblica con nuovi individui di analoghe specie;
  - j) interventi su viabilità podereale per limitare l'erosione con ingegneria naturalistica quali: terra stabilizzata, canalette laterali, traverse e sistemazioni di pendici.



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

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

### **Art. 56. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. l'installazione di manufatti aziendali temporanei (anche per l'eventuale vendita diretta dei prodotti legati all'agricoltura) ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, aventi le suddette caratteristiche, è consentita nell'intero territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000;
  - b) formazioni ripariali;
  - c) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.
2. Le serre e ulteriori manufatti di cui all'art. 70, comma 3, L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. (anche per la vendita diretta dei prodotti legati all'agricoltura):
  - a) devono avere altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l'altezza al culmine.
  - b) non possono mutare destinazione d'uso;

- c) devono avere superficie non superiore a quanto strettamente funzionale alle esigenze dell'Azienda.
3. Per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo devono essere rispettate le disposizioni del D.P.G.R. 63R/2016.
  4. E' comunque ammessa l'installazione di tetterie e/o pensiline (aperte su 3 lati), per le funzioni di carico e scarico, con una profondità massima di ml. 2 o superiore (qualora superiore a 2 ml. da calcolarsi nell'incremento di volume ammissibile ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme e delle disposizioni regionali del regolamento 39R del 24 luglio 2018), aventi le caratteristiche di cui al comma 1, da porre in aderenza al manufatto.
  5. Per tali manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

**Art. 57. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 71 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - b) restauro risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 4, commi 2, 3 e 4 delle presenti norme;
  - d) interventi pertinenziali di cui all'articolo 6 delle presenti norme;
  - e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità;
  - f) interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - g) interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
  - h) addizioni volumetriche di cui all'articolo 5 delle presenti norme nel rispetto dei criteri di cui al comma 4 del presente articolo;
  - i) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 4, comma 5, 6 e 7, delle presenti norme;
  - j) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 25 delle presenti norme;
  - k) interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto dei limiti di cui al comma 5 del presente articolo;
  - l) piscine, nonché impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 93 delle presenti norme;
  - m) gli interventi costituenti attività edilizia libera ex art.136 l.r.10 novembre 2014, n.65.
2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 71, commi 1bis e 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

3. Gli interventi di cui ai precedenti commi, possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
4. Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare il costituirsi di superfetazioni ovvero di parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.
5. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume totale (Vtot) legittimo demolito.
6. Tutti gli interventi consentiti devono, comunque, tenere conto delle limitazioni e prescrizioni in relazione alla classe di riferimento di cui al Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme.

**Art. 58. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. nonché gli interventi di cui all'art. 72 comma 1 lett. b bis), b ter).
2. Nel territorio agricolo sono, altresì, consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 59 comma 2 delle presenti norme, e sui soli edifici agricoli classificati con classe 5 e 5.1 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 63, secondo le specifiche di seguite individuate, con esclusione di quanto individuato negli elaborati cartografici DIS01, DIS01PAE\_a e DIS01PAE\_b in scala 1:10.000, rispetto a:
  - a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) ambiti periurbani;
  - c) sistemazioni agrarie storiche;
  - d) formazioni ripariali;
  - e) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - f) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - g) i sottoambiti: AR1\_a, AR2\_b, AR3\_d;
  - h) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - i) formazioni boscate.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non dovranno, comunque, comportare nuove residenze agricole nel sottoambito AR3\_d come individuati nella tavola DIS01PAE\_a.
4. Gli interventi di cui al presente articolo, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 comma 2 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii.

**Art. 59. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – annessi agricoli**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii. la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - a) previa approvazione del programma aziendale;
  - b) a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - c) senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - d) privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
  - e) evitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio rurale;
  - f) evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
3. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nelle tavole DIS01, DIS01PAE\_a e DIS01PAE\_b in scala 1:10.000 rispetto a:
  - a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) nuclei storici;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) sistemazioni agrarie storiche;
  - e) formazioni ripariali;
  - f) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - g) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - h) i sottoambiti: AR1\_a, AR2\_b, AR3\_d;
  - i) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - j) formazioni boscate.
4. La realizzazione di annessi non deve, inoltre, interrompere la continuità delle:
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
5. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate come volume edificabile (VE) ai sensi dell'art.23 del DPGR 39R/2018.
7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale, in sede di valutazione dei progetti edilizi, di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.

8. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
9. Le nuove costruzioni possono essere realizzate in muratura, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.
10. L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
11. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Per tutti i manufatti con S.E. superiore ai 1.000 mq. la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.
12. In aderenza al manufatto per le funzioni di carico e scarico e deposito dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di tettoie con profondità comunque non superiore a ml. 6,00 (qualora superiore a 2 ml. da calcolarsi nell'incremento di volume ammissibile ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme e delle disposizioni regionali del regolamento 39R del 24 luglio 2018), da porre in aderenza al manufatto.
13. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
14. La volumetria dei nuovi annessi è determinata ai sensi dell'art. 23 del DPGR 39R/2018.
15. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché all'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

**Art. 60. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – residenza agricola**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii. la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una S.E. massima di 130 mq. per unità, commisurando la volumetria complessiva (la volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell'art. 23 del DPGR 39R/2016) alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente. L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
  - b) ubicazione nel rispetto dell'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito;

- c) realizzazione in muratura, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.
  - d) realizzazione della copertura a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.
  - e) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - f) ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti. Non è consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
  - g) impianto planivolumetrico impostato con volumi netti e piante regolari. È vietata la realizzazione di balconi e terrazze, abbaini e terrazze a tasca. Materiali, colori, coperture ed elementi di finitura di tipo tradizionale rurale e del contesto locale utilizzati anche tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo". Le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all'architettura;
  - h) predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
  - i) rispetto della conformazione morfologica dei siti ed in particolare, i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - j) dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse ambientali e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - k) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
3. La realizzazione della residenza rurale di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nelle tavole DIS01, DIS01PAE\_a e DIS01PAE\_b in scala 1:10.000 rispetto a:
- a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) nuclei storici;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) sistemazioni agrarie storiche;
  - e) formazioni ripariali;
  - f) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - g) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - h) i sottoambiti: AR1\_a, AR1\_c, AR2\_b, AR3\_b, AR3\_d;
  - i) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - j) formazioni boscate.
4. La realizzazione di annessi non deve, inoltre, interrompere la continuità delle:
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

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

**Art. 61. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 6 del D.P.G.R. 63R/2016 la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R. 10 novembre 2014, n. 65, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 64 delle presenti norme per una S.E. massima di 300 mq;
  - b) sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 64 delle presenti norme.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nelle tavole DIS01, DIS01PAE\_a e DIS01PAE\_b in scala 1:10.000 rispetto a:
  - a) pertinenze di centri e nuclei storici;
  - b) ambiti periurbani;
  - c) sistemazioni agrarie storiche;
  - d) formazioni ripariali;
  - e) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - f) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - g) sottoambiti: AR1\_a, AR1\_c, AR2\_b, AR3\_d;
  - h) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - i) formazioni boscate.
4. La realizzazione di annessi non deve, altresì, interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

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

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda.
6. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C. della Provincia di Firenze, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

7. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a) allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) acquicoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici minori.
8. Di norma, per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di S.E. e comunque, le superfici fondiarie minime di cui all'art. 6 comma 5 del DPGR 63R/2018 necessarie per la costruzione di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle necessità che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.

**Art. 62. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il programma aziendale è redatto in conformità con quanto disposto all'art. 74 della L.R.65/2014 e dal D.G.P.R. 63/R2016 e deve contenere i seguenti dati minimi:
  - a) l'anagrafica aziendale;
  - b) la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
  - d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
  - f) una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:
  - a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
  - b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
  - c) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
  - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;



- e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
  - f) l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
    - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie e la consistenza;
    - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
    - gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree e/o arbustive igrofile;
    - i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
    - le particolari sistemazioni agrarie quali muri a secco, terrazzamenti o ciglionamenti;
    - le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
    - la viabilità rurale esistente;
    - la tessitura agraria.
4. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:
- a) l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
  - b) le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
  - c) la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;
  - d) gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
  - e) gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica delle presenti norme;
  - f) l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
5. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
6. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
- a) gli interventi agronomici;

- b) gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti, di cui all'art. 55;
  - c) gli interventi di natura edilizia.
7. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutti gli interventi previsti dal programma aziendale
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:
- a) non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
  - b) non comportino incremento superiore al 20 per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;
  - c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale di cui agli artt. 18 e 19 delle presenti norme;
  - d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati;
  - e) non interessino beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.
9. I programmi aziendali disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i programmi aziendali:
- a) perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai dieci anni;
  - b) limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
  - c) prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
10. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
11. I programmi agricoli, che interessino le formazioni lineari arboree di cui all'art. 84, devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale degli individui arborei nonché da specifici progetti volti a reintegrarne la continuità.
12. I programmi agricoli che interessino le aree delle formazioni ripariali devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali.

### **Art. 63. Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo:

- a) qualora preveda nuova edificazione di annessi agricoli stabili con Superficie coperta superiore a mq. 300;
  - b) qualora preveda il recupero dei complessi edilizi o degli edifici con una S.E. maggiore di 400 mq o la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva e direzionale di servizio;
  - c) ricada all'interno dell'Agromosaico a maglia fitta di cui all'art. 90 delle presenti norme;
  - d) ricada nelle Pertinenze di centri e nuclei storici, di cui all'art. 54 delle presenti norme;
  - e) ricada all'interno di Beni di interesse storico artistico di cui all'art. 94 delle presenti norme, nuclei rurali di cui all'art. 52 e nuclei storici di cui all'art. 51 delle presenti norme.
2. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 10 novembre 2014, n. 65.
  3. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 1, a corredo degli elaborati progettuali devono essere prodotte:
    - a) documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, e del complesso e dell'area di pertinenza;
    - b) sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto.

#### **Art. 64. Superfici fondiarie minime**

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, coerentemente al D.P.G.R. 63/2016, sono:
  - a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
  - b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - d) 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - e) 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  - f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui alla specifica normativa di settore, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30%.
4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dalle presenti norme senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli di cui all'art. 60 delle presenti norme.
6. I programmi agricoli, che interessino le formazioni lineari arboree di cui all'art. 84, devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale degli individui arborei nonché da specifici progetti volti a reintegrarne la continuità.

7. I programmi agricoli che interessino le aree delle formazioni ripariali devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali.

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

#### **Art. 65. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 10 novembre 2014, n. 65 situati in territorio rurale devono:
  - a) assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b) privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c) non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni;
  - d) valorizzare i parchi e i giardini di cui all'art. 92 delle presenti norme.
2. Gli interventi di cui al presente articolo devono perseguire le indicazioni di cui all'art. 55 delle presenti norme.

#### **Art. 66. Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
  - a) interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - b) con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
  - a) se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b) se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 8.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici;
  - b) formazioni ripariali;
  - c) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - d) aree di protezione storico-ambientale;
  - e) sottoambiti: AR1\_a, AR2\_b, AR3\_d;
  - f) tratti di percorsi con elevata panoramicità.
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle;
  - a) formazioni lineari arboree;

- b) formazioni lineari arbustive;  
laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
7. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
8. La superficie dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 35 mq. di Superficie coperta ed è determinata in funzione dei seguenti parametri:
- a) manufatti di Superficie coperta pari a mq. 35 a servizio di:  
Sup. minima
- mq. 6.000 vigneto, frutteto e orto;
  - mq. 15.000 oliveto;
  - mq. 30.000 seminativo.
- b) manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 18 a servizio di:  
Sup. minima
- mq. 3.000 vigneto, frutteto e orto;
  - mq. 7.000 oliveto;
  - mq. 15.000 seminativo.
- c) manufatti di Superficie coperta massima a mq. 12 a servizio di:  
Sup. minima
- mq. 1.500 vigneto, frutteto e orto;
  - mq. 3.000 oliveto;
  - mq. 7.000 seminativo.
- d) manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 10 a servizio di:  
Sup. minima
- mq. 300 vigneto, frutteto e orto;
  - mq. 1000 oliveto;
  - mq. 3.000 seminativo.
- e) manufatti di superficie coperta massima pari a mq 6 esclusivamente negli Ambiti periurbani e negli Ambiti di pertinenza dei centri e Nuclei storici a servizio di:  
Sup. minima
- mq. 100 di vigneto, frutteto, orto.
9. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente P.O..
10. Limitatamente alla fattispecie di cui alle lettere a), b), c) del comma 8, la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
- a) l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
- b) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o ovvero nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 8.

11. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'articolo 55, tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
12. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
13. Non è consentito l'accorpamento di due o più manufatti di cui al presente articolo ad eccezione degli Ambiti periurbani dove è prescritto l'accorpamento tra due superfici contigue.

#### **Art. 67. Box per il ricovero amatoriale di equini**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di equini è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di equini, e di un relativo annesso, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 500;
  - b) costruzione del box e dell'annesso in legno;
  - c) Superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq. per tre capi;
  - d) Superficie coperta massima dell'annesso pari a mq. 30;
  - e) il numero massimo dei capi pari a tre unità.
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
4. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici;
  - b) ambiti periurbani;
  - c) sistemazioni agrarie storiche;
  - d) formazioni ripariali;
  - e) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - f) ambiti di protezione storico-ambientale;
  - g) sottoambiti: AR1\_a, AR2\_b, AR3\_d;
  - h) tratti di percorsi con elevata panoramicità.
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle;
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

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

**Art. 68. Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - b) recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - c) manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - d) mitigazioni con schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. La realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
3. La realizzazione dei ricoveri ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, è ammessa con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.
  - a) tratti di percorsi con elevata panoramicità.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
5. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale per un numero massimo calcolato sulla base del regolamento comunale in materia.
6. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
7. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
8. Gli edifici di cui al presente articolo non possono essere ubicati nell'area circostante gli alberi monumentali di cui all'art. 82 delle presenti norme per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.

**Art. 69. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicaprini è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) costruzione del box in legno;

- b) superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.;
  - c) il numero massimo dei capi pari a:
    - tre unità per bovini o suini;
    - dieci unità per gli ovicaprini
3. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
- a) pertinenze dei centri e dei nuclei storici;
  - b) ambiti periurbani;
  - c) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma;
  - d) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - e) formazioni boscate.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
- a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;
- laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
5. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
6. Gli edifici di cui al presente articolo non possono essere ubicati nell'area circostante gli alberi monumentali di cui all'art. 82 delle presenti norme per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.

## **Art. 70. Recinzioni**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni, nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - b) non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi rurali, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire:
- a) il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità poderale dichiarata di uso pubblico o facente parte di percorsi storico/escursionistici formalmente riconosciuti;
  - b) la fruizione visiva collettiva del paesaggio.

In corrispondenza dei varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati o di ulteriori strutture atte comunque a salvaguardare il pregio paesaggistico e storico di tali viabilità e delle visuali dalle stesse fruibili, nonché la percorribilità delle stesse.

3. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.



4. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq. di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni, con altezza massima mt. 2, a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.

**Art. 71. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dal presente P.O. con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi.
2. Al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 senza incrementi di volume.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 ulteriori per edificio nel caso di SE pari a 500 mq e a non più di 5 unità abitative ulteriori se l'immobile ha una SE superiore a 500 mq. Fermo comunque il limite dimensionale di cui al comma 4.
4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta S.E. non inferiore a mq. 70. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq. 70 di S.E. per unità immobiliare.
5. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a) recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., ove inferiore a 250 mq.;
  - b) recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. qualora il manufatto sia di classe 1, o 2;
 il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci.
6. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m. 4,00.
7. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione agricola, o artigianale è ammesso il recupero della intera S.E..

**Art. 72. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Ai sensi dell'art. 83 c. 1 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali.
2. Per gli interventi di cui al comma 1 si applicano le modalità e le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
3. Per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore DPGR 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.1 e c.3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. non inferiore a mq. 70 e fino a mq. 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:
  - a) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1 e 2;
  - b) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico-architettonico, da documentare adeguatamente, e nel rispetto dei limiti di cui al DM 5 luglio 1975;
  - c) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità immobiliare, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a 70 mq. di S.E.;
  - d) il limite di mq. 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;
  - e) il mutamento di destinazione d'uso non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci.
5. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione artigianale è ammesso il recupero della intera S.E..
6. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq. 300, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:
  - a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
  - b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci;
  - c) deve sussistere disponibilità di prelievo di S.E. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale.
7. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 6, entro i limiti di mq. 800 di S.E., ancorché posto in essere in distinti interventi.
8. Gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, ai sensi dell'art. 83 comma 4 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro sono disciplinati all'art. 55 delle presenti norme.

## PARTE 5 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO

### TITOLO 1 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO

#### Art. 73. Norme generali

1. Il P.O. individua le seguenti tipologie di “trasformazioni”:
  - a) ID: Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto
  - b) TR: Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo
  - c) TRp: Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica
  - d) TRp\*: Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione
  - e) PUC: Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r. 65/2014
  - f) RQ: Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)
2. In relazione al precedente comma il P.O. individua i seguenti interventi di trasformazione e ne detta specifica normativa nel presente Titolo:
  - a) U.T.O.E. 01
    - TR\_01.1 Pian di Mugnone – Area Cooperativa Ferrovieri
    - TR\_01.2 Caldine - Bersaglio
    - ID\_01.1 Caldine – Ricci
    - TRp\_01.1A Caldine – Palazzetto dello sport
    - TRp\_01.1B Caldine – Palazzetto dello sport
    - PUC\_01.1 Querciola
    - PUC\_01.2 Pian di San Bartolo
    - TRp\_01.2 Pian di San Bartolo – Area sportiva
  - b) U.T.O.E. 02
    - TRp\*\_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto
    - RQ\_02.1 Fiesole – Convento delle Clarisse
    - RQ\_02.2 Fiesole – Hotel Villa Aurora
    - PUC\_02.1 Fiesole - Ex ospedale Sant’Antonino
    - RQ\_02.4 Fiesole – Poggio Sereno
    - PUC\_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro
  - c) U.T.O.E. 03
    - RQ\_03.1 Compiobbi – Ex Galvanotecnica
    - TRp\_03.1 Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali
    - ID\_03.1 Anchetta
3. La disciplina riferita alle aree di trasformazione sopraelencate è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale contenute nell’elaborato DIS05.
4. Rispetto all’elaborato DIS05, assumono valore vincolante, salvo se non diversamente specificato nelle singole schede:
  - a) lo schema planimetrico limitatamente al perimetro e alla definizione dell’area di reperimento del sedime dell’edificato;

- b) i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, il numero dei piani, le tipologie ammesse e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard;
  - c) le opere contestuali all'intervento che dovranno far parte dei contenuti della convenzione;
  - d) la modalità di intervento: intervento diretto, progetto unitario convenzionato, strumento urbanistico attuativo, studio di fattibilità, e progetto definitivo ed esecutivo di opera pubblica;
  - e) le prescrizioni della VAS, paesaggistiche ed inerenti la fattibilità archeologica;
  - f) le categorie di intervento edilizio ammesse.
5. Assumono comunque valore indicativo:
- a) l'indicazione di percorsi, fermo restando l'origine e la destinazione;
  - b) i dati quantitativi nel caso di schede relative ad interventi di opere pubbliche.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle aree soggette a strumentazione urbanistica attuativa, Progetto unitario convenzionato o Piano di recupero, fino alla attuazione dei suddetti strumenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso o, comunque, gli interventi dettagliati per tale evenienza nell'elaborato DIS05 con riferimento alle singole aree di trasformazione.
7. Assumono altresì valore vincolante le prescrizioni di cui all'elaborato "F0 – Relazione tecnica sulla fattibilità ex R.R. n. 5/R".

**Art. 74. ID: Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree ID / aree di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto" elencate all'art. 73. Tali aree costituiscono ambiti di completamento del sistema insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1.10.000 e, DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1.2.000.
2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS05, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di intervento in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
3. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.

**Art. 75. TR: area di trasformazione degli assetti insediativi**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree TR / aree di trasformazione degli assetti insediativi" elencate all'art. 73. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1.10.000 e, DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1.2.000.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS05, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
3. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
4. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante.
5. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo P.A. potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).
6. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS05, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

**Art. 76. TRp: area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree TRp / area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune" elencate all'art. 73. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1.10.000 e, DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1.2.000.
2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS05, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.

3. La realizzazione degli interventi privati convenzionati con il comune è condizionata alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede.
4. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS05, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione dell'intervento, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

**Art. 77. TRp\*: area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale l'"Area TRp\* / area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione" elencata all'art. 73. Tale area costituisce ambito strategico per la valorizzazione e/o riqualificazione del territorio. Tale area è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1.10.000 e, DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1.2.000.
2. La scheda normativa e di indirizzo progettuale, contenuta nell'elaborato DIS05, contiene l'indicazione delle quantità massime consentite per l'ambito di trasformazione in relazione alla funzione ammessa.

**Art. 78. RQ: area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree RQ / area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" elencate all'art. 73. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1.2.000.
2. Le aree RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" - in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E..
3. Le schede normative di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS05, specificano gli interventi ammessi in relazione ad ogni ambito, con le quantità massime consentite e l'indicazione delle relative funzioni.
4. La quantificazione delle consistenze preesistenti nell'ambito costituisce indicazione di massima desunta da fonte cartografica e non assume alcuna efficacia probante o legittimante: in sede

di proposizione del Piano attuativo dovrà essere offerta dal soggetto attuatore esatta indicazione delle consistenze esistenti e legittime.

5. Le schede normative e di indirizzo progettuale esplicitano, altresì, gli interventi ammessi sul patrimonio esistente nelle more di attuazione dell'ambito di riqualificazione: in difetto devi farti riferimento all'art. 73 c. 6.
6. In tutte le aree di riqualificazione RQ già destinate ad attività produttive e/o con presenza di serbatoi di combustibile gli interventi di riqualificazione ammessi nelle relative schede potranno essere realizzati solo a seguito dell'espletamento delle procedure di bonifica previste dal D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii..
7. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
8. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede è condizione per l'approvazione del Piano di Recupero (PdR). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante.
9. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano di Recupero. Il PdR potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).
10. La Convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal PdR ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS05, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano di Recupero con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

#### **Art. 79. PUC: Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree PUC / Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato" elencate all'art. 73. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000.
2. Il P.O., nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato e in presenza dei requisiti fissati dall'art. 121 della L.R. 65/2014, individua aree la cui trasformazione comporta un livello coordinato di progettazione e la previa sottoscrizione di apposita convenzione con cui sia garantita la realizzazione delle opere pubbliche correlate.

3. Fermi restando gli obblighi di cui al comma 2 dell'art. 121 della L.R. 65/2014, fanno parte della disciplina del presente P.O. le Schede progettuali predisposte per ciascuna area corredate anche della fattibilità geologica, sismica e idraulica, delle prescrizioni della VAS di eventuali ulteriori prescrizioni.

**Art. 80. Azioni e dimensionamento del piano operativo**

1. Il Piano strutturale individua le seguenti U.T.O.E.:
  - a) U.T.O.E. 1 - Valle del Mugnone;
  - b) U.T.O.E. 2 - Dorsale di Fiesole;
  - c) U.T.O.E. 3 - Valle dell'Arno.
2. In riferimento alle U.T.O.E. di cui al precedente comma e in coerenza agli obiettivi del P.S., il presente P.O. individua le seguenti priorità e le conseguenti azioni:
  - a) U.T.O.E. 1-Valle del Mugnone
    - residenza: "completamenti" di margine;
    - residenza sociale: potenziare l'offerta;
    - servizi e attrezzature sportive e sociali: riorganizzazione e potenziamento ("palazzetto");
    - attività manifatturiere: consentire ampliamenti e consolidamento del nucleo;
    - agricoltura: servizi nei nuclei rurali legati al distretto biologico;
    - trasporto ferroviario: perseguire frequenze tranviarie.
  - b) U.T.O.E. 2 - Dorsale di Fiesole
    - recupero: residenza, servizi, ricettività turistica;
    - testimonianze archeologiche e storiche: itinerari tematici interconnessi con quelli ambientali, diverticoli dai tracciati dorsali;
    - turismo riflessivo: accoglienza;
    - rete delle istituzioni culturali;
    - servizi comuni, auditorium;
    - rete museale;
    - alta formazione e specializzazione: scuola di Musica.
  - c) U.T.O.E. 3 - Valle dell'Arno
    - servizi e attrezzature sportive e sociali: potenziamento dotazioni
    - recupero nel tessuto storico per residenza e servizi pubblici
    - agricoltura: servizi nei nuclei rurali legati al distretto biologico
    - trasporto ferroviario: perseguire frequenze tranviarie
    - mobilità dolce: ciclovia dell'Arno.
3. Il presente P.O. individua il dimensionamento in relazione alle U.T.O.E. e alle specifiche azioni nelle tabelle a seguire:



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

Codici UTOE (1)	COD_ENT	048017UTOE001	
	SIGLA_ENT	UTOE 001	

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	4.200	600	4.800				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	1.100		1.100				
c) COMMERCIALE al dettaglio							
d) TURISTICO - RICETTIVA							
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)							
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)							
<b>totali</b>	<b>5.300</b>	<b>600</b>	<b>5.900</b>				

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

Codici UTOE (1)	COD_ENT	048017UTOE002	
	SIGLA_ENT	UTOE 002	

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)		2.050	2.050				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)							
c) COMMERCIALE al dettaglio		1.085	1.085				
d) TURISTICO - RICETTIVA		1.700	1.700				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		1.800	1.800				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)							
<b>totali</b>		<b>6.635</b>	<b>6.635</b>				

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

Codici UTOE (1)	COD_ENT 048017UTOE003		Quantità interne al perimetro del TU						Quantità esterne al perimetro del TU			
	SIGLA_ENT UTOE 003		Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL					
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2					
a) RESIDENZIALE (2)	180	1.275	1.455									
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)												
c) COMMERCIALE al dettaglio		100	100									
d) TURISTICO - RICETTIVA												
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		100	100									
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)												
<b>totali</b>	<b>180</b>	<b>1.475</b>	<b>1.655</b>									

4. In riferimento al dimensionamento individuato per ciascuna U.T.O.E. al precedente comma, si riporta a seguire la tabella sintetica del dimensionamento totale del P.O.:

TERRITORIO COMUNALE

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

Codici UTOE (1)	COD_ENT		Quantità interne al perimetro del TU						Quantità esterne al perimetro del TU			
	SIGLA_ENT		Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL					
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2					
a) RESIDENZIALE (2)	4.380	3.925	8.305									
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	1.100		1.100									
c) COMMERCIALE al dettaglio		1.185	1.185									
d) TURISTICO - RICETTIVA		1.700	1.700									
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		1.900	1.900									
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)												
<b>totali</b>	<b>5.480</b>	<b>8.710</b>	<b>14.190</b>									

## PARTE 6 – NORMATIVA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE

#### Art. 81. Ambito di applicazione

1. In applicazione ai contenuti statuari del Piano strutturale il presente Piano Operativo, in relazione alla disciplina paesaggistica intervenuta a seguito dell'approvazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, detta specifici criteri di utilizzo del patrimonio territoriale, comprensivo dei beni paesaggistici e descritto attraverso il riconoscimento delle invarianti strutturali.
2. Il Piano Strutturale vigente contiene specifica ricognizione dei beni ambientali e paesaggistici e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesaggistica. Il presente Piano rende operativa detta disciplina, in conformità al P.I.T./P.P.R. e rende prescrittive le regole generali e specifiche per i beni ambientali e paesaggistici.
3. Nel territorio rurale sono riconosciuti ambiti e sottoambiti differenziati come individuati agli artt. 48, 49 e 50, in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo:
  - Ambito rurale della dorsale boscata – AR1;
  - Ambito rurale della Valle dell'Arno – AR2;
  - Ambito rurale delle pendici collinari – AR3.

La normativa statutaria del P.S. è stata declinata attraverso la identificazione anche dei precedenti ambiti in sottoambiti alla scala di maggior dettaglio del P.O. negli elaborati cartografici DIS01PAE\_a e DIS01 alla scala 1:10.000.

4. La disciplina di cui alla presente Parte è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
5. La disciplina di cui alla presente Parte si applica a tutto il territorio comunale.
6. Con riferimento all'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000 nel territorio comunale sono inoltre distinti:
  - a) gli elementi che partecipano alla definizione dei caratteri agroecosistemici:
    - alberi monumentali, così come riconosciuti come elemento di patrimonio nel P.S., in quanto elementi arborei rari per dimensione, per età o specie, censiti ed iscritti ad un elenco per la loro salvaguardia e tutela, di cui all'art. 82;
    - alberi camporili, così come riconosciuti come invariante strutturale nel P.S., perché elementi caratterizzanti degli assetti agricoli e rappresentati da elementi arborei isolati in contesto agricolo cui sono attribuite importanti funzioni paesaggistiche ed ecologiche, di cui all'art. 83;
    - formazioni lineari arboree, così come riconosciute come invariante strutturale nel P.S., cui viene riconosciuta una importante funzione di collegamento ecologico e di variabilità specifica in ambito agricolo valorizzandone l'eterogeneità, di cui all'art. 84;
    - formazioni lineari arbustive, così come riconosciute come invariante strutturale nel P.S., cui viene riconosciuta una importante funzione di collegamento ecologico e di variabilità specifica in ambito agricolo valorizzandone l'eterogeneità, di cui all'art. 85;

- sistemazioni agrarie storiche, così come riconosciute come patrimonio nelle tavole di P.S., che si caratterizzano per essere elemento di presidio del territorio e di salvaguardia delle morfologie collinari, di cui all'art. 86;
  - formazioni boscate così come definite dalla L.R. 39/2000, di cui all'art. 98 delle presenti norme;
  - formazioni ripariali, così come riconosciuti elementi strutturali della rete degli ecosistemi forestali nel P.S. nella II invariante, in quanto elementi di collegamento funzionale ecologico sia entro gli assi fluviali principali delle valli che tra questi e i boschi collinari, di cui all'art. 87;
  - aree a verde pubblico, in quanto costituiscono elemento di permeabilità ecologica del territorio urbanizzato ed elemento connettivo con il territorio rurale di cui all'art. 88;
  - aree boscate ad alta valenza ecologica, in quanto costituiscono le superfici boscate che nella seconda invariante afferiscono alla tipologia di nodo forestale secondario entro la rete degli ecosistemi forestali. Tali superfici si contraddistinguono per una prevalenza di conifere in particolare pini e cipressi anche in forma di fustaia e/o misti a latifoglie quali la roverella che prevale a quote maggiori. Sono importanti soprassuoli che contribuiscono alla biodiversità e alla caratterizzazione paesaggistica dei boschi termofili, di cui all'art. 98 delle presenti norme;
  - aree agricole in abbandono, in quanto rappresentano fenomeni in cui il presidio antropico è venuto meno in zone marginali del territorio fiesolano di cui all'art. 89;
- b) elementi che partecipano alla definizione dei caratteri storico percettivi:
- agromosaico a maglia fitta, in quanto rappresentante di un disegno morfologico che ancora si attesta su paesaggi storicizzati di cui all'art. 90;
  - boschi storici, che comprendono i soprassuoli arborei preesistenti agli anni cinquanta di cui all'art. 93 delle presenti norme;
  - boschi che caratterizzano figurativamente il territorio costituite da formazioni boscate a prevalenza di specie quercine caducifoglie, leccio e specie igrofile di cui all'art. 93 delle presenti norme;
  - punti panoramici di eccezionale visibilità di cui all'art. 91;
  - tratti dei percorsi con elevata panoramicità di cui all'art. 91;
  - parchi e giardini di cui all'art. 92.
7. Con riferimento all'elaborato DIS01PAE\_b in scala 1:10.000 nel territorio comunale sono inoltre distinti:
- a) gli elementi dello statuto del territorio del P.T.C.P. di Firenze:
- tutela del territorio aperto (art. 7);
  - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10)
  - ambiti di reperimenti per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 11);
  - aree di protezione storico-ambientale (art. 12);
- b) i beni architettonici e archeologici tutelati ai sensi della II Parte del D.Lgs. 42/2004:
- beni archeologici;
  - beni architettonici.

**Art. 82. Alberi monumentali**

1. Gli alberi monumentali sono individuati come testimonianza biologica e manifestazione del rapporto tra uomo e territorio agricolo e in tal senso sono riconosciuti e tutelati i loro ruoli ecologico, paesaggistico e ambientale.
2. Al fine di perseguire l'obiettivo di cui al precedente comma, l'insediamento di edifici agricoli o di strade poderali o altre infrastrutture e canalizzazioni, dove ammessi dalle presenti norme, non può comportare l'abbattimento degli individui arborei monumentali ed è prescritto che ogni intervento di trasformazione avvenga ad una distanza minima dal fusto pari al doppio del diametro medio della chioma.
3. Sono fatte salve le prescrizioni definite dalla specifica normativa di settore.

**Art. 83. Alberi camporili**

1. Gli alberi camporili sono individuati come testimonianza biologica e manifestazione del rapporto tra uomo e territorio agricolo e in tal senso sono riconosciuti e tutelati i loro ruoli ecologico, paesaggistico e ambientale
2. Al fine di perseguire l'obiettivo di cui al precedente comma, l'insediamento di edifici agricoli o di strade poderali o altre infrastrutture e canalizzazioni, dove ammessi dalle presenti norme, è ammesso ed è prescritto che ogni intervento di trasformazione avvenga ad una distanza minima dal fusto pari al doppio del diametro medio della chioma
3. Nel Sottoambito dei varchi - AR2\_a di cui all'art. 49 non è consentito l'abbattimento, se non nei soli casi di incolumità pubblica o per le condizioni fitosanitarie che ne condizionano la stabilità. In caso di abbattimento, deve essere garantita la sostituzione con specie analoga.

**Art. 84. Formazioni lineari arboree**

1. Le formazioni lineari arboree sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio, suo caposaldo visivo e simbolico, nonché elemento di connessione funzionale che partecipa alla rete ecologica comunale.
2. Sono elementi da tutelare in quanto costituiscono relazione spaziale e percettiva con:
  - a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - a) le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - b) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei parchi e dei giardini;
  - c) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - d) gli impianti arborei originari;
  - e) i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - f) le opere e gli elementi decorativi.
3. Gli elementi di cui al comma 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza relazionale materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per l'incolumità pubblica e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi nel paesaggio.
4. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione. L'impianto di alberature è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di

impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato.

5. Le formazioni lineari con funzione di recinzione aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate.
6. I percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni di cui al presente articolo e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planoaltimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale e l'introduzione di specie arboree non coerenti, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art. 85. Formazioni lineari arbustive**

1. Le formazioni lineari arbustive sono elementi costitutivi della rete ecologica cui è affidato un fondamentale ruolo di connessione ecologica e di aree di rifugio per la microfauna.
2. Il presente P.O. tutela le formazioni lineari arbustive stabilendo l'obbligo di osservare un distacco minimo pari a ml. 10,00 per l'insediamento dei manufatti agricoli ammessi dalle presenti norme.

#### **Art. 86. Sistemazioni agrarie storiche**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole storiche. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie, come gli acquidocci, ecc.
2. Sono elementi da tutelare in quanto costituiscono relazione spaziale e percettiva con:
  - a) le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
  - b) le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
  - c) le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
  - d) le alberature segnaletiche (alberi camporili);
  - e) il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
3. Gli elementi di cui al comma 2, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica. Al fine di valorizzare il loro contenuto culturale, testimoniale e d'uso, sono ammesse azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e devono essere conservati, nei loro caratteri materici, formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.
4. In tali aree non sono consentite:
  - a) la trasformazione e l'eliminazione delle sistemazioni agrarie esistenti;
  - b) la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
  - c) le trasformazioni morfologiche e ambientali.
5. In tali aree sono consentite:
  - a) il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
  - b) le attività agricole di coltivazione e di mantenimento dei terreni;
  - c) le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;

- d) le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati (quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.);
  - e) gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
  - f) il recupero del patrimonio edilizio esistente.
6. L'installazione di tutti i nuovi manufatti di cui alla Parte 4 delle presenti norme dovrà, comunque, essere localizzata oltre una fascia di 15 metri, salvo dimostrata impossibilità.

### **Art. 87. Formazioni ripariali**

1. La vegetazione afferente alle formazioni ripariali svolge importanti funzioni, tra cui:
  - a) quella idrologica: in quanto previene fenomeni di erosione e dilavamento;
  - b) quella ambientale: in quanto mantiene e ripristina gli equilibri ecologici dell'ecosistema fluviale;
  - c) quella paesaggistica; in quanto caratterizza il reticolo idrografico per l'eterogeneità degli assetti vegetazionali, diventando elementi riconoscibili del contesto territoriale;
  - d) quella ecologica: in quanto elemento di continuità vegetale nella rete ecosistemica.
2. Ferme restando le competenze attribuite ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano le aree di cui al presente articolo devono conservare e qualificare la vegetazione esistente, rimuovendo quella infestante e favorendo il graduale inserimento di quella autoctona.
3. Interventi sulla vegetazione delle formazioni ripariali e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia devono comunque porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione igrofila, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica e garantire la salvaguardia e conservazione degli habitat faunistici presenti, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.
4. Sono inoltre da perseguire le seguenti prescrizioni specifiche per sottoambito in ordine a quanto individuato agli artt. 48, 49 e 50:
  - a) Sottoambito dei pascoli - AR1\_a: preservare e mantenere la qualità ecosistemica di queste formazioni in relazione alla presenza di corpi idrici allo scopo di favorire la riproduzione e diffusione di vegetazione e fauna tipiche di questi ambienti.
  - b) Sottoambito dei varchi - AR2\_a:
    - mantenere e infoltire la consistenza di queste formazioni anche in relazione con le aree golenali presenti entro il perimetro del T.U. allo scopo di valorizzare e migliorare i rapporti tra territorio urbanizzato e territorio rurale favorendo approcci multifunzionali quali mobilità dolce, connessione ecologica, funzione paesaggistica, ecc;
    - in caso di presenza di infrastrutture viarie esistenti o di progetto, prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione incrementando le dotazioni verdi opportunamente progettate in modo da garantire la continuità ecologica con gli elementi all'interno e nelle aree limitrofe anche se nel T.U..
  - c) Sottoambito delle connessioni valle-colline boscate - AR3\_c:
    - mantenere e infoltire la consistenza di queste formazioni anche in relazione con le aree golenali presenti entro il perimetro del T.U. allo scopo di valorizzare e migliorare i rapporti tra territorio urbanizzato e territorio rurale favorendo approcci multifunzionali quali mobilità dolce, connessione ecologica, funzione paesaggistica, ecc;

- in caso di presenza di infrastrutture viarie esistenti o di progetto, prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione incrementando le dotazioni verdi opportunamente progettate in modo da garantire la continuità ecologica con gli elementi all'interno e nelle aree limitrofe anche se nel T.U.;
- mantenere la continuità delle formazioni ripariali anche implementando lo spessore di queste formazioni tra la valle del Mugnone e le colline boscate.

**Art. 88. Aree a verde pubblico**

1. Sono importanti elementi che partecipano alla rete ecologica entro il territorio urbanizzato e garantiscono una qualità della vita migliore per i cittadini oltre a svolgere importanti funzioni quali la fissazione di CO<sub>2</sub>, filtro per le polveri e per il clima acustico. Le aree individuate entro gli standard nella disciplina dei suoli di cui all'art. 38.

**Art. 89. Le aree agricole in abbandono**

1. Sono aree che contribuiscono, con le successioni secondarie in atto, alla omogeneizzazione e continuità delle coperture boscate, in particolare in zone in quota un tempo utilizzate per il pascolo.
2. In relazione all'Ambito della dorsale boscata - AR1, sono ammessi interventi volti a potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali.

**Art. 90. L'agromosaico a maglia fitta**

1. Sono aree che contribuiscono, con le successioni secondarie in atto, alla omogeneizzazione e continuità delle coperture boscate, in particolare in zone in quota un tempo utilizzate per il pascolo.
2. In relazione al Sottoambito degli oliveti terrazzati - AR3\_b non è consentito il ridisegno delle tessere dei campi.

**Art. 91. Tratti di percorsi con elevata panoramicità e punti panoramici di eccezionale visibilità**

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nell'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000.
2. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi da tutelare:
  - a) la libera accessibilità dei luoghi;
  - b) l'assenza di ostacoli alla visione;
  - c) la tutela dall'inquinamento luminoso.
3. Al fine di garantire gli elementi di cui al precedente comma, le fasce laterali ai tracciati di cui al presente articolo sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità sufficiente affinché la quota sommitale dell'edificio si situi a quota pari o inferiore a quella del punto di vista più prossimo collocato sul percorso, come meglio evidenziato all'Allegato 1 alle presenti norme.
4. Il vincolo di inedificabilità di cui al comma precedente, in quanto posto a tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (retrostanti manufatti preesistenti legittimi), non risultino visibili dal punto di osservazione.



5. In corrispondenza dei percorsi di cui al presente articolo, non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi per la profondità di cui al comma 3 del presente articolo.

#### **Art. 92. Parchi e giardini**

1. I parchi e giardini sono parti di territorio, collocate prevalentemente nel territorio rurale ed in parte nel territorio urbanizzato, le cui sistemazioni mediante formazioni arboree e vegetali in genere, sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio fiesolano, in particolar modo nel sottoambito AR3\_d. All'interno delle suddette aree, gli allineamenti arborei e le formazioni arboree di pregio sono sistemazioni rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale, a costituire forme di arredo e decoro; possono essere costituiti sia da individui della stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse.
2. Oltre al valore storico documentale, molti complessi rivestono un ruolo di capisaldi del paesaggio ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, al complemento con le architetture di pregio.
3. I parchi ed i giardini di cui ai precedenti commi sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nella tavola DIS01PAE\_a in scala 1:10.000.
4. Nelle aree di cui al comma 1 devono essere conservati i seguenti elementi:
  - a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b) le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - c) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - d) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - e) gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - f) i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - g) le opere e gli elementi decorativi.
5. Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art. 56. E' fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 39 e 73.
6. Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 108 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art. 109.
7. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio del titolo abilitativo, anche in assenza di opere.

#### **Art. 93. Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - a) piscine;
  - b) campi da tennis;
  - c) campi da calcetto;
  - d) maneggi.

2. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i manufatti sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) sistemazioni agrarie storiche;
  - b) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.
  - c) tratti di percorsi con elevata panoramicità;
  - d) formazioni boscate.
3. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree;
  - b) formazioni lineari arbustive;

laddove si rendesse necessario l'eliminazione di una porzione delle stesse, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento privilegiando l'uso delle specie esistenti e se esotiche la loro sostituzione con specie coerenti con il contesto.
4. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
  - a) i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - b) i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
5. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
6. La realizzazione delle opere autonome di cui al comma 1, lett. a), b), c) e d) a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a) non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche 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) non prevedano volumetrie che fuoriescano dal suolo in maniera da modificarne il profilo rendendo visibile la modifica anche ad una distanza superiore all'immediato intorno dello stesso oggetto, dalla viabilità, sentieri o aree pubbliche e dalle proprietà private circostanti;
  - d) 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;

- e) usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
7. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
- ad uso residenza privata, pari a mq. 100;
  - a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 200;
  - a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq. 300, fatte salve diverse e specifiche indicazioni.
8. La profondità massima consentita per le piscine è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico a servizio delle stesse deve essere interrato ed avere un'altezza massima di 2,20 ml. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una superficie edificabile (S.E.) complessiva massima di mq. 12,00, nei casi di eventuale pluralità di strutture, non si potrà eccedere tale limite complessivo massimo stabilito.
9. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi, i grigi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. In ogni modo materiali e colorazioni dei rivestimenti non devono conseguire una colorazione finale "azzurra" della specchiatura della piscina in funzione.
10. Sono ammesse pavimentazione di bordo piscina con larghezza massima mt. 1,20 realizzate con materiali e coloriture coerenti col contesto circostante. Si privilegia l'uso di pavimentazione realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque.
11. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
12. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
13. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
- per aree di almeno 2 ettari;
  - recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
  - con annessi con una S.E. fino ad un massimo di 300 mq.
14. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.
15. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
- da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

## TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI

### Art. 94. Beni di interesse culturale

- I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Seconda (Beni culturali), che sottopone a preventivo nullaosta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.
- I beni culturali sono individuati con apposita campitura, a puro titolo ricognitivo, dagli elaborati grafici del P.S. (scala 1:2.000). I relativi perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A

tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

3. Agli edifici e ai complessi edilizi di cui al presente articolo si applica la disciplina definita al Titolo 4 delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono.
4. I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 70 anni sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.
5. I beni culturali cartografati rivestono carattere puramente ricognitivo, e pertanto suscettibile di aggiornamento a seguito di ulteriori provvedimenti di vincolo, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

#### **Art. 95. Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici, al pari di quelli culturali, sono componenti fondative dell'identità storico culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Terza, che sottopone a preventivo che sottopone a preventiva autorizzazione gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriale che li riguardano.
2. In relazione alla natura ricognitiva/costitutiva delle perimetrazioni dei Beni Paesaggistici si rimanda all'art. 5, c. 3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.
3. A puro titolo ricognitivo, i beni paesaggistici sono individuati con apposite campiture dagli elaborati grafici del PS (scala 1:10.000), che ne indicano i perimetri sulla base della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
4. I beni paesaggistici sono costituiti da:
  - a) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136). Ad essi si applicano le disposizioni generali di cui alle presenti norme:
    - DM 05/11/1951 – GU 274/1951 – La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.
    - DM 30/10/1956 – GU 288/1956 – Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.
    - DM 06/11/1961 – GU 291/1961 – Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.
    - DM 10/10/1964 - GU 289/1964 – Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze).
  - b) Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, articolo 142). Ad esse si applicano le disposizioni di cui agli artt. 96 a 99 delle presenti norme.
5. Il sito UNESCO (D.Lgs. 42/2004, art. 143, comma 1, lettera e) comprende Villa e Giardino dei Medici ed è normato all'art. 100.
6. Con specifico riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza, il PO detta le seguenti disposizioni:
  - a) conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato;
  - b) in presenza di resedi storicizzati mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.)

- e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.); mantenere, inoltre, il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;
- c) integrare nel paesaggio gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico;
  - d) assicurare la compatibilità tra le modalità di riuso del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunzionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;
  - e) garantire che la deruralizzazione degli edifici, ove prevista all'interno di progetti complessi volti alla rifunzionalizzazione del patrimonio territoriale, sia accompagnata da specifici impegni al mantenimento del patrimonio territoriale e, specificatamente, del paesaggio storicizzato.
7. Negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica il PO subordina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni generali:
- a) garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni;
  - b) perseguire la coerenza con i caratteri morfologici del paesaggio (forma, dimensioni, orientamento, allineamento, ecc.);
  - c) orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante; in particolare garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;
  - d) impedire saldature lineari tra sistemi insediativi storicamente distinti, ancorché costituite da muri di recinzione o altre barriere visive, ed evitare la nascita di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o comprometterne i varchi visuali;
  - e) mantenere i coni e i bersagli visivi specificatamente definiti dal P.O.;
  - f) garantire la qualità insediativa anche attraverso:
    - forme, dimensioni e orientamenti armonici con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico;
    - articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare attenzione per la qualità progettuale degli spazi aperti di fruizione collettiva.
8. In particolare:
- a) viabilità storica: ferme restando le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità interpodereale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale);

- b) aree di soste e di parcheggio: concepire le nuove aree di sosta e di parcheggio nell'ambito di progetti di integrazione paesaggistica, evitando di compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso l'edificato storico e garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- c) manufatti temporanei: limitare la realizzazione dei manufatti temporanei per l'agricoltura amatoriale, soprattutto nelle aree con assetti figurativi tradizionali e/o con elevata fragilità visuale, vietando comunque tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne;
- d) illuminazione esterna: garantire che i sistemi di illuminazione contengano l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantiscano la compatibilità con il contesto evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa.
- e) risparmio energetico ed energie rinnovabili:
  - favorire il risparmio energetico negli edifici esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento di impianti per la produzione di energie rinnovabili;
  - pianificare la tipologia e l'ubicazione degli impianti per la produzione di energie rinnovabili evitando interferenze visive con gli elementi maggiormente identitari del patrimonio storico-culturale (ville, complessi edilizi storici, ecc.) e alterazioni dei caratteri tipologici e della qualità architettonica degli immobili. A tal fine sono preferibili interventi integrati nei caratteri tipologici degli edifici (impianti completamente integrati nelle coperture, utilizzo di embrici fotovoltaici in cromie similari all'esistente, ecc).

**Art. 96. Territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera b) e di cui all'Elaborato 8B art. 7 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S. e alla loro ricognizione di cui all'elaborato QC.U08 Aree tutelate per legge e Aree protette in scala 1:10.000, definisce le seguenti azioni in relazione a:
  - a) trasformazioni urbanistico edilizie:
    - non sono ammessi interventi di artificializzazione delle sponde o di interruzione della continuità vegetazionale;
    - in caso di lavori sulle infrastrutture viarie dovrà essere posta attenzione alla stabilità delle sponde e alla salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat;
  - b) eventuali opere di sistemazione delle aree di sponda atti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica o di captazione:
    - devono essere realizzate privilegiando gli interventi di ingegneria naturalistica;
    - è prescritto il ripristino della vegetazione anche con interventi di infoltimento della vegetazione originaria;
  - c) tutela del contesto botanico autoctono e gli habitat nell'area dello specchio d'acqua:
    - tutti gli interventi dovranno porre attenzione alla salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat.
  - d) realizzazione di percorsi per la mobilità dolce lungo le rive, nonché la manutenzione, l'adeguamento e il potenziamento di quelli esistenti, nonché dei punti panoramici di eccezionale visibilità in coerenza all'art. 91;
  - e) installazione di manufatti temporanei per fini agricoli o turistico-sportivi:

- non è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui agli artt. 56 e 66 delle presenti norme entro una fascia di 50 m dalla sponda del lago;
  - per la realizzazione dei manufatti di cui agli artt. 56 e 66 delle presenti norme si rimanda alle prescrizioni di cui all'Allegato 1 in riferimento ai seguenti paragrafi: Annessi, Ricoveri per attrezzi, Ricoveri amatoriali per animali.
3. Le norme di cui al precedente comma si integrano con quanto previsto all'art. 87 in relazione alle Formazioni ripariali e all'art. 98 in relazione alle Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio.

**Art. 97. La tutela dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S. e alla ricognizione di cui all'elaborato QC.U08 Aree tutelate per legge e Aree protette in scala 1:10.000, definisce, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, le seguenti azioni in relazione a:
  - a) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi a condizione che:
    - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica perseguendo quanto normato agli artt. 87, 96 e 98;
    - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
    - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
    - eventuali rimodellazioni della forma della sponda favoriscano la generazione di ecosistemi diversificati che aumentano la biodiversità;
    - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
    - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, di cui all'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000;
    - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo di cui all'Allegato 1;
    - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui in relazione all'art. 91 e all'Allegato 1.
  - b) interventi sul patrimonio edilizio di rilevanza storica costituito da opifici, mulini, gualchiere e relative opere di captazione, sono ammessi a condizione che:
    - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario perseguendo le norme di cui alla Parte 2 delle presenti norme;
    - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo di cui all'Allegato 1;

- c) artificializzazione delle rive da contrastare attraverso:
    - interventi di ingegneria naturalistica, la dove ammessi, che favoriscano la riproduzione ed il mantenimento della flora e della fauna tipiche di questi habitat per la rinaturalizzazione delle medesime;
    - ripristino della vegetazione anche con interventi di infoltimento di quella originaria;
  - d) stabilire i criteri localizzativi e costruttivi delle infrastrutture per la mobilità dolce:
    - sono ammessi a condizione che non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui in relazione all'art. 91 e all'Allegato 1;
    - sono ammessi a condizione che il sedime delle infrastrutture identifichino prioritariamente tracciati esistenti anche in disuso o abbandono, in coerenza a quanto normato ai commi 8 e 9 dell'art. 41;
  - e) definire le opere di mitigazione/compensazione dell'impatto di infrastrutture carrabili:
    - perseguire la stabilità delle sponde attraverso interventi a basso impatto privilegiando quelli di ingegneria naturalistica;
    - perseguire la salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat attraverso:
      - I. l'infoltimento della vegetazione esistente utilizzando anche specie planiziarie (es. farnia e rovere);
      - II. il rimodellamento della forma delle sponde attraverso la generazione di ecosistemi diversificati che aumentano la biodiversità;
  - f) stabilire i criteri localizzativi e costruttivi per impianti di produzione di energia idroelettrica:
    - privilegiare siti prossimi ad impianti/strutture già esistenti per la distribuzione di energia elettrica nella rete;
    - privilegiare siti prossimi alla rete viabilistica già esistente al fine di evitare la realizzazione di nuova viabilità carrabile in territorio rurale;
    - progettare impianti individuando in specifico elaborato progettuale le dovute opere di mitigazione a verde là dove necessarie, specificando le specie igrofile o planiziarie da utilizzare;
    - progettare l'inserimento di nuovi volumi tecnici in coerenza al paragrafo Regole insediative per nuove volumetrie di cui all'Allegato 1;
  - g) realizzare le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, ammesse a condizione che gli interventi:
    - non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi;
    - non alterino l'accessibilità e la fruibilità delle rive;
    - prevedano il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità, o il recupero delle componenti utilizzate.
3. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- a) edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - b) depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - c) discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).
4. Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:



- a) gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - b) impianti per la produzione di energia;
  - c) gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato nelle presenti norme.
5. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche in coerenza a quanto normato all'art. 91.
  6. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti nell'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000.
  7. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati nell'elaborato DIS01PAE\_a in scala 1:10.000 e il minor impatto visivo possibile.

**Art. 98. La tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.**

1. Sono i territori di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g) e di cui all'Elaborato 8B art. 12 del PIT/PPR.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S. e alla ricognizione di cui all'elaborato QC.U08 Aree tutelate per legge e Aree protette in scala 1:10.000, definisce, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idrogeologica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, le seguenti azioni in relazione ai seguenti due commi.
3. Il P.O., in relazione all'Ambito rurale della dorsale boscata - AR1 e all'Ambito delle pendici collinari - AR3, declina le seguenti direttive specifiche per i sottoambiti individuati agli artt. 48 e 50:
  - a) Sottoambito dei pascoli - AR1\_a:
    - sono consentite trasformazioni che favoriscono il presidio sul territorio allo scopo di limitare l'abbandono delle superfici agricole e l'avanzata del fronte boscato;
    - sono consentite trasformazioni che tutelano i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico in relazione al Titolo 4, Parte 2 e alla Parte 4 della presente disciplina;
  - b) Sottoambito dei soprassuoli boscati - AR1\_c:
    - sono consentite trasformazioni che favoriscono il presidio sul territorio allo scopo di limitare l'abbandono delle superfici agricole e l'avanzata del fronte boscato;
    - sono consentite trasformazioni che tutelano i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale

favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico in relazione al Titolo 4, Parte 2 e alla Parte 4 della presente disciplina.

c) Sottoambito delle connessioni valle - colline boscate - AR3\_c:

- sono consentite trasformazioni che mantenere e salvaguardare le superfici boscate isolate e di dimensioni ridotte in contesto agricolo che diventano nodi di connessione importanti per l'infrastruttura ecologica in ambito agricolo.

d) Sottoambito delle viste su Firenze - AR3\_d

- evitare la diffusione di specie invasive quali l'ailanto e la robinia in caso di trasformazioni.

4. Il P.O. riconosce nelle aree boscate, così come perimetrare nel PS e descritte nell'art. 81 e di cui al presente articolo, le seguenti specificità di soprassuolo, identificate ai sensi dell'art. 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e cartografate nell'elaborato DIS01PAE\_a – Disciplina degli aspetti paesaggistici:

a) Aree boscate ad alta valenza ecologica

In tali aree non sono consentiti:

- qualsiasi intervento di trasformazione e/o artificializzazione che possono ridurre i livelli di qualità ecosistemica e naturalità;
- interventi che favoriscano la diffusione di specie invasive o esotiche;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

In tali aree sono consentite:

- interventi di salvaguardia dei soprassuoli allo scopo di ridurre gli effetti di patologie ed incendi;
- interventi volti a migliorare la gestione selvicolturale attraverso il contenimento e la limitazione della propagazione di specie aliene quali robinia e ailanto;
- interventi volti a limitare il carico di ungulati;
- interventi volti a migliorare le connessioni ecologiche di questi soprassuoli con i terreni contermini sia boscati che agricoli;
- interventi gestionali forestali volti all'aumento della eterogeneità e biodiversità dei soprassuoli forestali.

b) Boschi storici

Non sono consentiti interventi che comportino alterazione dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

c) Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio

Non sono consentite trasformazioni che alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori storico-culturali ed estetico-percettivi.

5. La disciplina di cui ai precedenti commi è formulata in coerenza alla LR 39/200 e al suo regolamento di attuazione DPGR 48/r/03, ai quali comunque si rinvia per le specifiche prescrizioni inerenti la gestione forestale.

## **Art. 99. Zone di interesse archeologico**

1. La Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA) di cui alla tav. DIS08 potrà essere aggiornata e integrata con autonomo atto consiliare su indicazione della Soprintendenza ABAP-FI, atteso che la procedura stessa non definisce variante al PO.
2. Gli interventi da realizzarsi su iniziativa di soggetti pubblici o privati ricadenti in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004) sono sottoposte a tutte le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela di beni culturali.
3. Al di fuori delle casistiche di cui al punto 2, in caso di interventi che comportino alterazione del suolo da realizzarsi su tutto il territorio comunale da parte di soggetti giuridici assoggettati alle norme del Codice degli Appalti pubblici (D.lgs. 50/2016), a prescindere dal grado del rischio archeologico individuato nella CRA, sono applicate le disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo e dell'art. 28 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004), da ultimo disciplinate dalle Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 febbraio 2022).
4. Al di fuori delle casistiche di cui al punto 2, tutte le opere da realizzarsi su iniziativa di soggetti privati ricadenti nelle aree identificate nella CRA a "rischio medio" e "a rischio alto", che comportino trasformazione del suolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, sono condizionate alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte archeologiche. A tal fine, nel caso di interventi che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, a prescindere dal titolo abilitativo edilizio e dagli altri atti di assenso eventualmente necessari, il Comune provvede ad informare tempestivamente il settore archeologia della Soprintendenza, trasmettendo gli elaborati progettuali corredati da idonea documentazione circa la localizzazione, l'estensione e la profondità di dette opere. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, senza oneri aggiuntivi a carico del privato, anche finalizzati ad acquisire elementi utili ad un'opportuna conduzione dell'intervento e così a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi.
5. In ogni caso, in qualsiasi parte del territorio comunale, ivi comprese le aree identificate nella CRA a "rischio basso", qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore il Soprintendente o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale nocumento arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale.
6. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del Codice dei beni culturali e del paesaggio, può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza competente per il territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta del Comune, può avviare il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### TITOLO 3 - ULTERIORI NORMATIVE DI TUTELA PAESAGGISTICA

#### Art. 100. Sito U.N.E.S.C.O.

1. Il PIT/PPR individua i siti UNESCO come ulteriori contesti ai sensi dell'art. 143 c.1 lett. e) del Codice e li disciplina all'art. 15. Il sito ricadente nel territorio di Fiesole, è inserito nella Lista del patrimonio mondiale Unesco (WHL), comprende Villa e Giardino dei Medici.
2. Il P.O., in coerenza con il P.S. e alla ricognizione di cui all'elaborato QC.U09 Immobili e aree di notevole interesse e sito UNESCO in scala 1:10.000, definisce, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idrogeologica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, le seguenti azioni in relazione al seguente comma.
3. Il P.O. definisce le seguenti azioni in relazione a:
  - a) i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico devono essere conservati in coerenza agli artt. 17 e 18, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato, in coerenza agli artt. 53 e 92;
  - b) in presenza di resedi storicizzati, l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, deve essere mantenuta, in coerenza all'art. 18:
    - evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.);
    - evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme;
    - preservando le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.);
    - mantenendo il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;
  - c) gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, devono essere integrati nel paesaggio garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico in coerenza all'art. 92.

#### Art. 101. Tutela del territorio aperto (art. 7 P.T.C.P.)

1. Ai fini della tutela del territorio rurale, le previsioni, di cui alla Parte 4 delle presenti norme, perseguono la protezione delle visuali panoramiche, il rispetto delle qualità ambientali e favoriscono le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante attraverso i contenuti specifici di cui all'elaborato DIS01, DIS01PAE\_a e DIS01PAE\_b in scala 1:10.000.

#### Art. 102. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)

1. Sono gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, le aree del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta secondo quanto individuato all'art. 10 del P.T.C.P. di Firenze.

2. In tali ambiti è ammessa la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l'autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che:
  - a) negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, di cui agli artt. 9, 18, 19 e 51, l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
  - b) negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui alla lettera a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
  - c) ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento;
  - d) non è ammessa l'installazione a terra nei parchi e nei giardini di cui all'art. 92.
3. Vi sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.
4. Unicamente tramite approvazione di programma aziendale, sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze.
5. Le destinazioni d'uso ritenute non congruenti con gli obiettivi di tutela dei presenti ambiti, fatte salve quelle esistenti, sono le seguenti:
  - I. I: intera categoria;
  - II. C: intera categoria;
  - III. T: alberghi, campeggi, condhotel;
  - IV. D1.
6. Sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le eventuali limitazioni di cui al Titolo 4, Parte 2, sono ammessi interventi fino a RR3 e la sostituzione edilizia di cui all'art. 4 delle presenti norme, a condizione che l'intervento determini una trasformazione edilizia e urbanistica coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica di detto areale, avendo cura di corredare le istanze della documentazione di cui al precedente comma 4.
7. Sugli immobili, nei quali si svolgono funzioni non ritenute congruenti sono ammessi interventi finalizzati a garantirne il solo adeguamento funzionale degli stessi, fino alla categoria 'RC3' senza la possibilità di operare ampliamenti.

#### **Art. 103. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)**

1. Sono aree fragili, le parti di territorio rurale caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività di cui all'art. 11 del P.T.C.P. di Firenze.
2. In tali aree, sono ammessi interventi di:

- a) conservazione degli edifici di interesse storico-culturale, di cui agli artt. 18, 19 e 20 e delle loro relazioni con il territorio rurale;
  - b) tutela della qualità del suolo agricolo;
  - c) manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi quali sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, ciglionature, colture arboree e piante arboree non colturali quali filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, viabilità campestre, di cui agli artt. 82-87 e 90;
  - d) manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;
  - e) recupero del patrimonio edilizio esistente, fatte salve le eventuali limitazioni di cui al Titolo 4, Parte 2;
  - f) recupero delle aree degradate.
3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze. In dette aree non è consentita l'attività di agriturismo e agrisosta per camper.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle schede progetto di cui all'elaborato DIS05 - Disciplina delle aree di trasformazione.

**Art. 104. Ambiti di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)**

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

- c) consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

## TITOLO 4 – NORMATIVA PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

### Art. 105. Ambito di applicazione

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

### Art. 106. Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica

1. Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera e dell'acqua superficiale devono garantire la non compromissione della stessa.
2. Misure di protezione idrogeologica
  - a) Il reticolo idrografico e di gestione è individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012. Il reticolo idraulico, così come definito dalla legge, è soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96 del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.
3. Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano
  - a) Al fine di tutelare le acque sotterranee e superficiali destinate al consumo umano, in attuazione del disposto di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, sono recepite le indicazioni riportate nella norma precedente citata.
  - b) Sono quindi istituite, oltre alla eventuale vincolistica sovraordinate, aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.
  - c) Relativamente alle nuove captazioni, la zona di tutela assoluta è costituita dall'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 dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e recintata e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Nel caso di punti di captazione esistenti, qualora non siano rispettati i dettami precedentemente riportati, si dovrà operare al fine di migliorarne le condizioni di tutela.
  - d) La zona di rispetto è costituita dalla 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; l'estensione della zona di rispetto è di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
  - e) Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività in ordine all'art. 94 del D.Lgs 152/2006:
    - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
    - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di

utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- 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;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

- f) Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

#### 4. Approvvigionamento idropotabile autonomo

- a) Sono ammesse le opere di captazione dal sottosuolo per usi domestici e idropotabili, compreso l'approvvigionamento di complessi abitativi e ricettivi. Al fine di tutelare la risorsa idrica, dovrà essere comprovata, con adeguati studi idrogeologici, la compatibilità dei prelievi con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici.
- b) I nuovi interventi edificatori dovranno essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e di riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.

#### 5. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

- a) Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
- b) I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
- c) Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con



superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

- d) La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.
- e) Al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili (mq/anno) tutti gli interventi dovranno ottemperare alle linee guida riportate nel documento di lavoro dei servizi della Commissione europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

### **Art. 107. Modifiche del suolo**

1. Per modifiche del suolo si intendono gli interventi di modificazione delle aree non edificate, attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno. Comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.
2. Ferme restando la normativa regionale e nazionale in materia, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono essere finalizzati alla limitazione dell'erosione, del trasporto solido di materiale e dell'aumento della velocità di deflusso delle acque.
3. Gli interventi di cui sopra non dovranno comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.
4. Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti modifiche della morfologia attuale del terreno dovrà essere attuato nel rispetto, per quanto possibile, dell'andamento e delle opere di sostegno originarie e dovrà tener in particolare conto delle sistemazioni agrarie, ove esistenti, e il drenaggio delle acque superficiali, ai fini di un'efficace tutela idrogeologica, ove funzionali alla stabilità complessiva ed alle finalità dell'intervento stesso.
5. Le eventuali operazioni di scavo e di riporto dovranno prevedere un rimodellamento del terreno che riprenda le linee di pendenza del terreno circostante, senza alterazioni brusche della geometria originaria. I riporti dovranno essere effettuati per strati, assicurando un adeguato costipamento dei materiali e dovranno, al termine, essere adeguatamente inerbiti e, eventualmente, piantumati.
6. Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela del presente P.O..
7. Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti.

### **Art. 108. Elettromagnetismo**

1. In riferimento alla tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici, nel rispetto della normativa nazionale e regionale, le presenti disposizioni recepiscono i seguenti obiettivi strategici di tutela:
  - a. il mantenimento del modesto livello di emissioni elettromagnetiche nella Città Metropolitana e comunque la loro limitazione entro i limiti normativi;
  - b. l'individuazione di opportune fasce di rispetto nelle zone attraversate da elettrodotti ai sensi delle norme nazionali e regionali in materia. In particolare per le linee elettriche presenti sul territorio, sulla base di quanto indicato dall'Autorità Competente, Terna

S.p.a. sono definite le distanze di prima approssimazione così come richiamate dal D.M. 29.05.2008 e s.m.i.

2. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Nella progettazione di nuovi insediamenti abitativi deve essere rispettato un obiettivo di qualità di esposizione ai campi elettrici e magnetici a 50 Hz. Questo determina il calcolo di una fascia di rispetto tra gli insediamenti abitativi in progetto e gli impianti elettrici (linee aeree e cabine primarie e secondarie), che dipende dalle caratteristiche tecniche degli impianti stessi. Il DM Ministero Ambiente 29 maggio 2008 "Approvazione metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" introduce la definizione di "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" come proiezione al suolo della fascia di rispetto. La distanza di prima approssimazione nel caso delle linee di alta tensione presenti nel territorio comunale è dichiarata per lato dalla linea elettrica e corrisponde alla "area di tutela della linea elettrica" come di seguito evidenziato:

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	047	ST	19	19
132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	047	Cavo	5,5	5,5
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	F66	ST	19	19
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	F66	Cavo	5,5	5,5
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Linea aerea)	402	ST	16	16
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Cavo interrato)	402	Cavo	5,5	5,5

Nei casi in cui gli edifici di nuova progettazione non rispettassero tale DPA, si deve calcolare con precisione la Fascia di Rispetto. Qualora quindi si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto con precisione e solo in questi casi, Terna Rete Italia S.p.A. comunicherà tali fasce di rispetto specifiche o distanze di prima approssimazione (Dpa), a fronte di puntuale richiesta del Comune.

3. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.
4. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, si definiscono aree idonee all'installazione degli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse: le rotatorie stradali e i parcheggi di ampie

dimensioni, le aree agricole, preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico, nonché le aree agricole residuali.

5. E' vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e relative pertinenze.
6. Limitare l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia nei tessuti storici di cui all'art. 9 e sugli edifici di cui agli artt. 18 e 19 con l'installazione esclusivamente mediante l'introduzione di soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo e previa acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica, e N.O. della competente S.B.A.A. nel caso di interventi su edifici tutelati per legge.
7. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, indirizzare la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, in subordine alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
8. Indirizzare l'installazione di antenne in coerenza con i valori paesaggistici e le prescrizioni dei vincoli da decreto individuati dal P.S..

#### **Art. 109. Aria**

1. Al fine della valutazione della qualità ambientale e della caratterizzazione dell'identità territoriale, la risorsa aria è uno degli elementi primari. Nella pianificazione e programmazione degli interventi, dovrà essere posta attenzione al miglioramento della qualità esistente che deve essere migliorata con azioni sia pubbliche che private.
2. Gli obiettivi, complementari e susseguenti sono migliorare la qualità dell'aria, favorendo la mobilità sostenibile, riducendo le emissioni e i consumi energetici e sviluppando l'uso di fonti rinnovabili, con un particolare riguardo alle attività produttive, economiche ed urbane. Tali obiettivi sono desunti dalle direttive europee dalle disposizioni di legge nazionali e regionali esistenti in materia e dai piani di settore recentemente emanati con particolare riferimento al PAER della Regione Toscana ed al PIANO REGIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ARIA AMBIENTE (PRQA).

#### **Art. 110. Acqua, reflui e reti di adduzione e reti di smaltimento**

1. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
2. Le nuove costruzioni su lotto e quando possibile i progetti di ristrutturazione e recupero edilizio, compatibilmente agli spazi disponibili, al fine di contribuire alla gestione delle acque bianche dovranno prevedere la realizzazione di sistemi tipo rain gardens da realizzare:
  - a. nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque;
  - b. all'interno della pertinenza al fine di reimmettere le acque nel circuito del sottosuolo.
3. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
4. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui

l'allacciamento non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi, nonché delle aree vulnerabili da nitrati, o ricadenti nell'ambito della presenza del cuneo salino.

5. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.
6. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
7. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.

#### **Art. 111. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica**

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi, sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili, al fine di perseguire gli obiettivi del P.A.E.S..
2. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale i seguenti impianti, con le possibili limitazioni paesaggistiche di cui alla Parte 3 delle presenti norme:
  - impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
  - impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendali.
4. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali in attuazione delle Linee Guida nazionali.
5. Gli impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nel tessuto a prevalente carattere industriale ed artigianale. E' vietata l'installazione di centrali fotovoltaiche in area agricola.
6. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.
7. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
8. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i criteri progettuali dell'edilizia sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", in tutte le tipologie d'intervento, e della direttiva sugli immobili a "energia quasi zero".
9. Negli edifici residenziali l'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.
10. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, sia in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, sia in relazione alla nuova previsione di

tracciato in via di attuazione si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura esistente e di previsione.

#### **Art. 112. Rifiuti**

1. Al fine di ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge sostenere, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti e al loro smaltimento, sulla base di quanto indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani vigente e in relazione alla localizzazione degli interventi.
2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.
3. Il Comune con l'obiettivo di ridurre al minimo la produzione di rifiuti procapite, in continuità con l'attività sinora svolta, conferma il sostegno, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, per le azioni e le iniziative volte ad aumentare la conoscenza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti ed al loro smaltimento.
4. Utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

## **PARTE 7 - DISCIPLINA DI TUTELE DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI**

### **TITOLO 1 – CONTENUTI e FINALITA'**

#### **Art. 113. Disposizioni comuni**

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico;
  - le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
  - le norme relative alla fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica.
2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici del Piano Strutturale su base C.T.R. in scala 1:10.000e/o 1:5.000:
    - tav. QC.I03b - "Carta dei battenti idrometrici per esondazione T 200 – Torrente Mugnone e affluenti"
    - tav. QC.I5b - "Carta dei battenti idrometrici per esondazione T 200 – Fiume Arno e affluenti"
    - tav. STR.G04 - "Carta della pericolosità geologica"
    - tav. STR.I02 - "Carta della pericolosità idraulica"
    - tav. STR.I04a - "Carta della magnitudo idraulica Torrente Mugnone e affluenti"

- tav. STR.I04b - “Carta della magnitudo idraulica Fiume Arno e affluenti”
  - tav. STR.G11 a/b - “Carta della pericolosità sismica”
  - tav. QC.G03 - “Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi”
3. Le disposizioni di cui al punto 1 e gli elaborati di cui al punto 2 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi di livello sovracomunale della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:
- Piano di Bacino dell’Arno - stralcio “*rischio idraulico*” (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999, D.P.C.M. 19.05.2011 e Decreto del Segretario Generale n. 67 del 30.11.2015);
  - Piano di Bacino dell’Arno - stralcio “*assetto idrogeologico*” (P.A.I.) (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005), limitatamente ai riferimenti Normativi di cui agli artt. 10 e 11 in merito a disposizioni relative alla pericolosità da frana e da fenomeni geomorfologici di versante;
  - D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (“Norme in materia ambientale”) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (“Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall’inquinamento e di gestione delle risorse idriche”);
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) (Distretto Appennino Settentrionale, Delibera Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016) e successivo DPCM del 27.10.2016, in ottemperanza alle direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE, che sostituisce abrogandoli i contenuti in materia di pericolosità idraulica e le relative mappe del PAI AdB Arno;
  - Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Bilancio idrico” approvato con D.P.C.M. 20/02/2015;
  - L.R. 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla legge regionale 80/2015 e alla legge regionale 65/2014”; così come modificata dalla Legge regionale 17 febbraio 2020, n. 7 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni. Modifiche alla L.R. 41/2018”;
  - Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 “Legge forestale della Toscana” e Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R “Regolamento Forestale della Toscana” in materia di vincolo idrogeologico;
  - “Proposta Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) – Variante generale ai vigenti Piani Stralcio Assetto Idrogeologico dei bacini del Fiume Arno, del Fiume Serchio e dei Bacini della Toscana, avente ad oggetto la revisione del quadro normativo e delle classi di pericolosità ai fini della loro integrazione a scala distrettuale” adottato, senza vigenza delle salvaguardie e/o disciplina di piano, con Delibera n. 20 del 20.12.2019 dalla Conferenza Istituzionale Permanente della Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale e pubblicato sulla G.U. n. 9 del 13.01.2020. Di tale strumento risultano in vigenza le “mappe” cui sui applicano, al momento, i disposti normativi di cui alle Norme di Attuazione del PAI frane AdB Arno;
  - Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R - Regolamento di attuazione dell’art. 104 della L.R. n. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.
4. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente comma 1 e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati

successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo, è effettuato per semplice presa d'atto, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

5. Fanno parte del presente normato, anche se non materialmente riportati e/o allegati, i contenuti dell'elaborato "F.0 – Relazione tecnica di fattibilità" con relative indicazioni prescrittive costituenti il supporto geologico, sismico ed idraulico al presente Piano Operativo, redatte in ottemperanza alle indicazioni del Reg. Reg. n. 5/R e della L.R. n. 41/2018 come integrata e modificata dalla L.R. n. 7/2020.

#### **Art. 114. Finalità**

1. Le presenti norme e più in generale le disposizioni e le prescrizioni contenute nel presente Piano Operativo sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi sovracomunali, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio:
  - a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
    - sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
    - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
    - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
    - conseguimento e mantenimento della piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
    - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
    - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
    - difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
    - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.
  - b) mitigazione della pericolosità e del rischio sismica mediante l'applicazione degli "Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica" finalizzati all'analisi di pericolosità sismica, a sua volta indispensabile per l'analisi del rischio sismico, applicabile ai settori della programmazione territoriale, della pianificazione urbanistica, della pianificazione dell'emergenza e della normativa tecnica per la progettazione. Per microzonazione sismica (MS) si intende la "valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo. In sostanza la MS individua e caratterizza le zone stabili, le zone stabili suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità."

Nel settore specifico del rischio sismico la pianificazione comunale:

- assume gli studi di MS per la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale;
- definisce obiettivi di riduzione del rischio sismico e integra gli obiettivi e indirizzi eventualmente definiti a livello regionale e provinciale;
- individua ambiti prioritari di intervento e di indagine, nonché i livelli di approfondimento necessari, in considerazione delle scelte di piano e anche in funzione della programmazione delle risorse.

In sintesi il contributo degli studi di Microzonazione Sismica ha lo scopo di indirizzare le scelte pianificatorie e le relative localizzazioni:

- orientando la scelta di aree di nuova previsione;
- definendo gli interventi ammissibili in una data area e le relative modalità;
- orientando la localizzazione degli elementi primari di carattere operativo, logistico e infrastrutturale anche in coerenza con quanto eventualmente previsto nella pianificazione d'emergenza e/o dai piani di protezione civile;
- predisponendo eventuali programmi di indagini di approfondimento finalizzate alla definizione delle procedure di salvaguardia dal rischio stesso.

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistici da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

d) gestione del rischio idraulico mediante l'applicazione degli indirizzi e prescrizioni riportate nei disposti normativi regionali (R.R. n. 5/R e L.R. n. 41/2018) e sovracomunali (PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale) a seguito della definizione dei battenti di piena per il predefinito tempo di ritorno T 200 anni ed in relazione alla definita "magnitudo idraulica".

2. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Regolamento Regionale 48/R e successive modifiche ed integrazioni).

### **Art. 115. Rischi territoriali e pericolosità**

1. I rischi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geologico/geomorfológico;
- condizioni e fenomeni di amplificazione sismica, innesco di fenomeni di liquefazione, cedimento e attivazione o riattivazione di dissesti gravitativi, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio sismico;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno, che definiscono la pericolosità e il rischio di alluvione;



- condizioni di vulnerabilità dei terreni all'inquinamento, per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee finalizzato alla tutela della risorsa.
2. In ordine a tali rischi territoriali il Piano operativo ha adottato un criterio d'intervento mirato a ridurre gli interventi infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si è teso comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a prevedere gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione e gestione del rischio.
  3. Sulla base degli studi compiuti sui rischi territoriali sono stati definiti i livelli di pericolosità indicati di seguito:

pericolosità geologica

Nelle more della redazione dei piani di bacino a scala distrettuale, al fine di verificare la pericolosità del territorio e la fattibilità degli interventi di trasformazione previsti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica nel territorio sono individuate le aree omogenee a pericolosità molto elevata, elevata, media e bassa con riferimento agli aspetti geologici, secondo la classificazione di seguito indicata:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Al fine di fugare possibili incertezze nella interpretazione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica/da frana fra i disposti normativi in vigenza di cui al P.A.I. del Bacino del F. Arno, P.A.I. Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale e Regolamento Regionale n. 5/R si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati (prescrizioni e salvaguardie sovracomunali) di riferimento correlati alle classificazioni di pericolosità.

<b>Pericolosità geologica di R.R. 5/R</b>	<b>Pericolosità da processi geomorfologici e da frana P.A.I. A.d.B. Arno</b>	<b>Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica P.A.I. A.d.B. Distretto App. Sett.</b>
G.4	P.F.4	P4
G.3	P.F.3	P3a - P3b

pericolosità sismica

Al fine di verificare la pericolosità del territorio e la fattibilità degli interventi di trasformazione

previsti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica nel territorio sono individuate aree omogenee a pericolosità molto elevata, elevata, media e bassa con riferimento agli aspetti sismici secondo la classificazione di seguito indicata:

Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;
- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici;

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Si specifica che, per "alto contrasto di impedenza sismica", sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio ( $V_s$ ) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti - oppure all'interno delle coperture stesse - almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche. In alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all'ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3.

Si specifica inoltre che, per “alcune decine di metri”, sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

pericolosità idraulica

L'individuazione delle aree a pericolosità per alluvioni è effettuata ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) ed e) della legge regionale 24 luglio 2018, n.41 (Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.).

La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010.

Al fine di fugare possibili fuorvianti convinzioni nella interpretazione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica fra i disposti normativi in vigore di cui al P.G.R.A., Regolamenti Regionali n. 53/R e n. 5/R e L.R. n. 41/2018 si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

Pericolosità geologica di R.R. 53/R	Pericolosità L.R. n. 41/2018 e R.R. n. 5/R	Pericolosità di P.G.R.A.	Tempo di ritorno correlato
I.4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	minore/uguale 30 anni
I.3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e minore/uguale 200 anni
I.2 (media)		P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle
I.1 (bassa) (*)			

(\*) (aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua non soggette a trascorse esondazione e in posizione di alto morfologico + 2,00 ml rispetto a ciglio di sponda e/o base esterna argine).

Magnitudo idraulica

La L.R. n. 41/2018 introduce il concetto di “magnitudo idraulica”, in relazione ai criteri per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico stesso, come derivazione fra il parametro di velocità di scorrimento in caso di piena ed altezza del relativo battente idraulico derivato da studi di modellazione quantitativa per il tempo di ritorno T 200 anni, secondo lo schema appresso indicato:

Magnitudo moderata (M1)

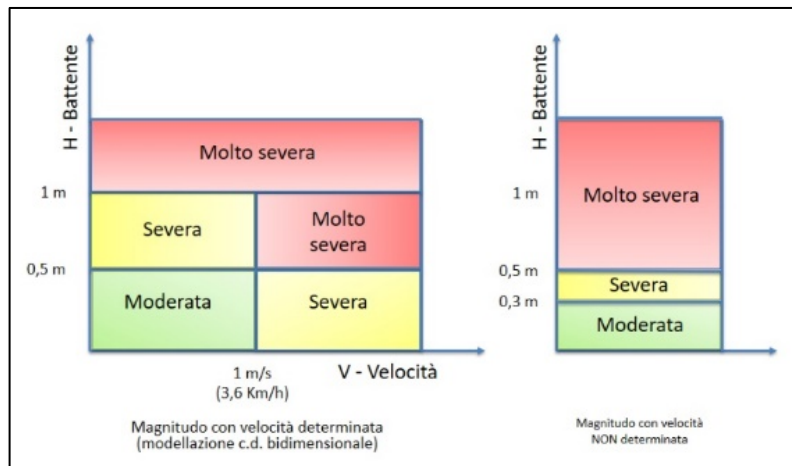
Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

Magnitudo severa (M2)

Interessa le aree con valori di battente t (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,30 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.

Magnitudo molto severa (M3)

Interessa le aree con valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.



Schema delle magnitudo

## TITOLO 2 – RETICOLO IDRAULICO

### Art. 116. Definizione

1. Il reticolo idrografico del Comune di Fiesole è costituito da tutti i segmenti di asta fluviale come individuati nel censimento cartografico di cui alla L.R. n. 79/2012 e conseguenti successivi aggiornamenti.
2. L'esatta definizione del reticolo è consultabile al link:

[https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa\\_suolo/#/viewer/openlayers/265](https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/openlayers/265)

in relazione agli aggiornamenti che man mano si susseguono.

Si dettagliano di seguito alcune utili delucidazioni relative alle “voci” utilizzate in tale documentazione ai sensi della L.R. n. 79/2012:

- “reticolo idrografico (Retidrlr79)” - è l'insieme dei tratti insistenti nel territorio regionale, individuati come previsto dall'art. 4 della L.R. 79/2012 che rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006, ovvero “l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alleato del bacino idrografico”.

Il campo contiene le seguenti indicazioni/attributi:

- “SI” (con elemento del reticolo idrografico individuato da tratto in colore blu) che individua un tratto facente parte del reticolo idrografico ai sensi della L.R. n. 79/2012;
- “NO” (altro reticolo – individuato da tratto in colore nero grassetto) che individua un tratto non facente parte del reticolo idrografico ma rappresentabile dal punto di vista cartografico come canale di derivazione, via navigabile, scolina di campo, canalizzazione irrigua);
- “TOMBATO” (tratto a geometria sotterranea – individuato tramite tratto in colore verde).

Fanno parte del reticolo idrografico regionale:

- tutti i corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio (fiumi, torrenti, rii, fossi) di cui all'individuazione censuaria sopra dettagliata,
- gli specchi d'acqua di qualsiasi natura, ivi compresi gli invasi artificiali;
- tutti gli elementi costitutivi - naturali o artificiali - dei corpi idrici, quali gli alvei, le golene, le sponde, gli argini, le briglie, le formazioni vegetazionali ripariali e le opere di regimazione idraulica.

Non fanno parte del reticolo idrografico superficiale:

- il reticolo minore, ancorché provvisto di individuazione catastale con doppia sponda e/o di denominazione propria;
- gli elementi del microreticolo campestre, inteso come insieme delle sistemazioni idraulico-agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio, rappresentate come confini particellari privi di vegetazione riparia o costituenti capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli.

#### **Art. 117. Tutele sul reticolo idraulico**

##### **1. Ambito di protezione assoluta e tutela dei corsi d'acqua**

Per i corsi d'acqua individuati nel reticolo idrografico regionale, compresi i tratti tombati, si prevede che all'interno della fascia di larghezza 10 ml misurata esternamente ai due ciglio di sponda e/o limiti esterni d'argine (base esterna dell'argine) i nuovi strumenti urbanistici non debbano prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico".

I criteri di gestione e tutela dei corsi d'acqua risultano definiti agli artt. n. 3, 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 41/2018.

2. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.
3. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.
4. In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997 e successiva L.R. n. 41/2018). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criterio progettuali per l'attuazione egli interventi in materia di difesa idrogeologica".

### **TITOLO 3 – RISORSA IDRICA SOTTERRANEA**

#### **Art. 118. Vulnerabilità degli acquiferi**

1. La vulnerabilità di un acquifero è definita come la propensione di un corpo idrico sotterraneo a subire una contaminazione.

La Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli Acquiferi (tavola QC.G03) rappresenta in funzione delle classi di vulnerabilità una zonazione del territorio che in base alle caratteristiche litologiche dei terreni superficiali definisce la possibilità di penetrazione e diffusione in profondità di un inquinante idroveicolato.

Tale valutazione, di tipo qualitativo, costituisce un ulteriore supporto, al pari della pericolosità geologica, idraulica e sismica, per la definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi e destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo.

Tale classificazione è stata articolata come segue:

- Vulnerabilità elevata (E) e vulnerabilità alta (A):  
E' attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi contenuti nella unità idrogeologiche riconducibili a depositi fluviali di pianura) o a falde libere in materiali a granulometria eterogenea con scarsa protezione caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media. Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi).  
In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può contaminare direttamente la falda idrica ed i pozzi di attingimento anche per areali molto estesi.
- Vulnerabilità media (M):  
E' attribuita alle aree nelle quali sono presenti acquiferi contenuti nelle unità idrogeologiche carbonatiche, arenacee, sabbie e ghiaie con limo, flysch argillitico-calcarei caratterizzati da una vulnerabilità generalmente bassa e da potenzialità medio-bassa; le falde contenute in tali acquiferi non superficiali sono confinate o semiconfinatae.  
In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può raggiungere la rete idrica sotterranea ed inquinare le falde in un intervallo di tempo piuttosto lungo, tale da permettere interventi atti ad attenuarne gli effetti negativi.
- Vulnerabilità bassa (B):  
E' riferita alle unità idrogeologiche (coperture detritiche) e a complessi impermeabili che, indipendentemente dalle caratteristiche di vulnerabilità, possono contenere acquiferi molto limitati, di scarso interesse.  
In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie (di origine civile e/o agricola) può essere comunque idroveicolato verso terreni più vulnerabili mediante il ruscellamento superficiale.

2. Nelle aree in **Classe E**:

- a tutela delle opere di captazione ad uso acquedottistico si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui agli artt. 106 e 119.
- nelle fasi di cantiere degli interventi da eseguirsi devono essere adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori.

3. Nelle aree in **Classe M**:

- per gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi nelle aree collinari è prescritta l'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui;
- per gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti entro il raggio di ml 200 da sorgenti e/o pozzi ad uso potabile il progetto deve dare dimostrazione dell'assenza di interferenze idrogeologiche quali-quantitative.

4. Nelle aree in **Classe B**:

- è facoltà dei competenti uffici comunali di dettare limitazioni e/o prescrizioni per gli interventi e le attività comportanti spargimento di sostanze chimiche e/o scarico di reflui nelle situazioni di maggiore vulnerabilità (aree prossime a sorgenti e/o corsi d'acqua con scorrimento non stagionale).

**Art. 119. Salvaguardia dei punti di captazione delle acque destinate a consumo umano con uso acquedottistico**

1. Nella tav. tavola QC.G03 "*Carta idrogeologica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposito segno grafico 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 individuate - 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;
  - 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.
2. 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.
3. 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;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k) pozzi perdenti;

- l) 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.

#### **Art. 120. Capacità di ricarica degli acquiferi**

1. Nelle more dell'approvazione del Piano di bacino del Fiume Arno, stralcio "Bilancio Idrico", è stata prorogata al 31 dicembre 2013 la vigenza delle misure di salvaguardia e relativi allegati delle misure di Piano, adottate in via definitiva con la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 221 del 18 luglio 2012. In seguito il "Piano stralcio Bilancio Idrico del Bacino del Fiume Arno" è stato approvato con D.P.C.M. del 20.02.2015 (pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 07.07.2015).

Lo stralcio "Bilancio Idrico" è lo strumento del Piano di Bacino per la definizione delle condizioni di criticità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, e per l'imposizione di vincoli di sfruttamento sostenibile della stessa.

Il bilancio idrico, definito alla scala del bacino idrografico, è espresso dall'equazione di continuità dei volumi entranti, uscenti ed invasati nel bacino superficiale e idrogeologico, al netto delle risorse necessarie per la conservazione degli ecosistemi acquatici e dei fabbisogni per i diversi usi.

È l'indispensabile strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica nonché la base scientifica sulla quale costruire, all'interno dei Piani di Tutela, le analisi, gli studi previsionali e le strategie volte al perseguimento degli obiettivi di qualità e più in generale i programmi e le azioni di governo del territorio a scala poliennale.

Fornisce inoltre gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che sotterranei, in un quadro tecnico chiaro ed unitario.

2. Per quanto concerne il territorio comunale di Fiesole, in riferimento allo stralcio cartografico in scala 1:25.000 n. 34 della Zonazione aree a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee degli acquiferi di pianura definita nel Piano di bacino del Fiume Arno, stralcio "Bilancio Idrico", vengono definite le seguenti aree, da assoggettare alle relative misure di salvaguardia di cui agli artt. 10 e 12 delle "Misure di Piano" dello stesso progetto di Piano "Bilancio Idrico":
- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3); si tratta di un'area delimitata in prossimità della località Girone in corrispondenza dell'ansa del Fiume Arno che risulta campita nelle aree di questa seconda tipologia.
  - Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2) e ad elevata disponibilità (D1); ricade nella tipologia D1 il settore circostante l'area precedentemente descritta ("D3") in località Girone.

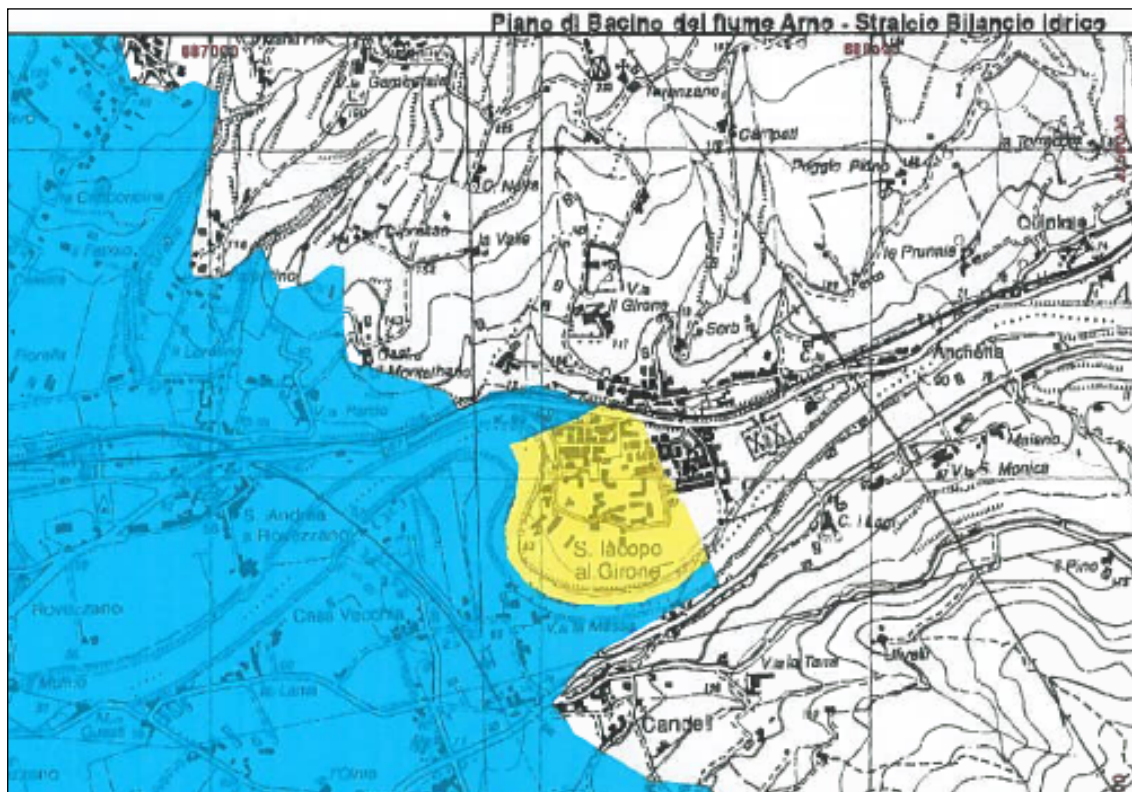


#### **Autorità di Bacino del Fiume Arno**

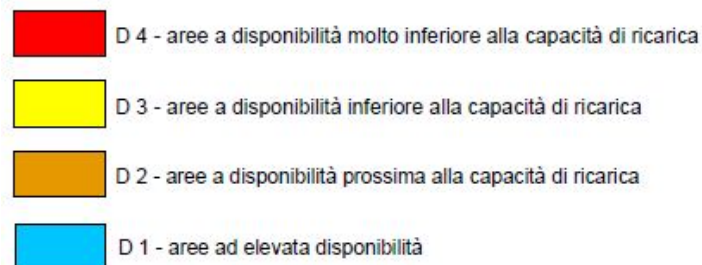
Piano di Bacino del fiume Arno  
Stralcio "Bilancio Idrico"

**Zonazione delle aree a diversa disponibilità  
di acque sotterranee degli acquiferi di pianura**





Estratto dello Stralcio n. 34 della Zonazione aree a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee degli acquiferi di pianura definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno



Legenda Zonazione aree a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee degli acquiferi di pianura dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

3. Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D.3)

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno/Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale come D.3 e la cui perimetrazione è riportata, in estratto cartografico, allegato alle presenti norme si applicano le seguenti salvaguardie:

3.1. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:

- a) le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 Indirizzi per il Monitoraggio delle Misure di Piano del medesimo Stralcio Bilancio Idrico;

- b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 Indirizzi per il Monitoraggio delle Misure di Piano del medesimo Stralcio Bilancio Idrico;
- c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico;
- d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico fino ad un valore di 200 m<sup>3</sup>/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di Bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area;

3.2. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;

3.3. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

4. Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D.2) e ad elevata disponibilità (D.1)

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno/Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale come D.2 e D.1 e la cui perimetrazione è riportata in estratto cartografico sopra allegato, si applicano le seguenti salvaguardie:

4.1. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica;

4.2. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui alle zone D.4 e D.3, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio, di cui all'Allegato 2 Indirizzi per il Monitoraggio delle Misure di Piano del medesimo Stralcio Bilancio Idrico;

4.3. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.

#### **Art. 121. Approvvigionamento idrico autonomo**

1. La disciplina relativa all'approvvigionamento idrico autonomo, di cui al presente articolo, è essenzialmente finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche nonché a controllare e limitare le criticità correlate al loro sovrasfruttamento, ovvero:

- i fenomeni di subsidenza;
- l'impoverimento progressivo della risorsa.

A tal fine le opere di captazione delle acque sotterranee per uso privato tengono conto della suddivisione del territorio comunale in classi di disponibilità idrica sotterranea operata dal Piano di Bacino dell'Arno – stralcio "bilancio idrico" (estratti cartografici di cui al precedente art. 105).

2. Ferme restando le competenze in materia di approvvigionamento idrico autonomo attribuite a soggetti diversi dall'Amm./ne Comunale, chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque sotterranee (pozzi, captazione da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, è tenuto ad inviare contestualmente copia dell'istanza di autorizzazione e/o denuncia di nuova captazione - completa di tutti gli elaborati tecnici previsti dalle vigenti norme regionali – anche all'Amm./ne Comunale.

3. E' facoltà degli uffici comunali competenti - svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario - di esprimere all'Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore" della Regione Toscana motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.
4. L'esecuzione delle opere di captazione presuppone l'esame dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area d'interesse e in un suo intorno significativo. A tal fine, a titolo indicativo:
  - è effettuata la valutazione della geometria degli acquiferi, delle loro potenzialità e caratteristiche;
  - è verificata la classe di disponibilità idrica sotterranea dell'area di intervento sulla base della suddivisione di cui al precedente punto 1;
  - è verificata la sussistenza di eventuali interferenze con le zone di rispetto e di salvaguardia di cui all'art. 104;
  - sono individuate e descritte le attività potenzialmente inquinanti in un intorno significativo dell'area in cui è prevista la captazione, specificando la presenza di abitazioni, cave, concimaie, attività zootecniche, discariche, corsi d'acqua, altre opere di captazione etc. - come prescritto dalle vigenti disposizioni statali e comunitarie in materia di tutela delle acque dall'inquinamento - oltre alle modalità di conduzione delle pratiche agricole eventualmente presenti;
  - è definita la corretta misura dell'intensità dello sfruttamento, tenuto conto della vulnerabilità dell'acquifero e di eventuali problematiche connesse a fenomeni di subsidenza dei terreni, legati al sovrasfruttamento di acquiferi confinati.

La documentazione tecnica può fornire altresì indicazioni sulla natura e tipologia dei residui di perforazione, nonché sulla loro modalità di smaltimento e/o di reimpiego.

5. E' vietata la captazione simultanea con la stessa opera da più acquiferi non comunicanti fra loro. Gli attraversamenti tra più acquiferi devono essere sigillati con materiali idonei. In caso di captazione da un acquifero multistrato la struttura del medesimo deve essere documentata negli allegati tecnici presentati.
6. Alla luce dei criteri e delle prescrizioni di cui ai precedenti punti 4 e 5, la realizzazione dei pozzi deve essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'inquinamento di tutti gli acquiferi intercettati, non solo di quello sfruttato, e tenendo conto altresì degli impatti ambientali della perforazione (sversamento di fanghi, emissioni sonore, etc.).
7. Gli uffici comunali competenti possono eseguire in qualsiasi momento controlli sull'area di intervento e/o sulle opere realizzate.
8. Gli interventi di nuova edificazione che si avvalgono di approvvigionamento idrico autonomo devono essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale. I prelievi dal sottosuolo - ivi compresi quelli finalizzati all'approvvigionamento di complessi residenziali e turistico-ricettivi - devono essere comprovati da adeguati studi di compatibilità con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici, di cui all'art. 104 delle presenti norme, escludendo le sole utenze singole per uso domestico/idropotabile.

## **TITOLO 4 – FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA ed IDRAULICA**

### **Art. 122. Generalità**

1. Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Fiesole, il piano operativo definisce le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le

trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutarî e strategici del piano strutturale stesso.

Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Nei successivi articoli del presente Titolo sono specificati i criteri per l'individuazione delle condizioni di fattibilità alle singole previsioni di intervento contenute nel Piano Operativo, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate.

Le porzioni del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica sono identificate sulla base dello studio geologico, dello studio idrologico-idraulico e dello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1 elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali.

L'individuazione delle condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistico-edilizie e infrastrutturali contenute nel Piano Operativo è pertanto prioritariamente riferita alle seguenti cartografie tematiche del Piano Strutturale, elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- tav. QC.I03b - "Carta dei battenti idrometrici per esondazione T 200 – Torrente Mugnone e affluenti"
- tav. QC.I5b - "Carta dei battenti idrometrici per esondazione T 200 – Fiume Arno e affluenti"
- tav. STR.G04 - "Carta della pericolosità geologica"
- tav. STR.I02 - "Carta della pericolosità idraulica"
- tav. STR.I04a - "Carta della magnitudo idraulica Torrente Mugnone e affluenti"
- tav. STR.I04b - "Carta della magnitudo idraulica Fiume Arno e affluenti"
- tav. STR.G11 a/b - "Carta della pericolosità sismica"
- tav. QC.G03 - "Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi"

ulteriori eventuali limitazioni e/o prescrizioni relative alla fattibilità delle previsioni possono derivare dagli strumenti sovraordinati della pianificazione di bacino:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (limitatamente all'aspetto normativo pericolosità da frana di cui agli artt. n. 10 e n. 11 delle relative N.T.A.);
- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I. frane) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale di recente adozione (limitatamente alle mappe oggetto di "proposta di piano" di recente adozione);
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale;
- dalla L.R. 24.07.2018, n. 41 ("Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49").

2. Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistico edilizie e/o infrastrutturali del Piano Operativo, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per il superamento delle problematiche individuate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, i criteri di fattibilità relativi agli interventi sono argomentati e differenziati in funzione:

- degli aspetti geologici,
- degli aspetti sismici,
- degli aspetti idraulici.

3. Le condizioni di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo relative alla gestione degli interventi ammessi dalle presenti NTA sugli insediamenti esistenti - attuabili mediante interventi urbanistico-edilizi diretti e non soggetti a decadenza quinquennale - ivi compresi gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, sono definite mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica individuata ai sensi delle vigenti disposizioni regionali con la tipologia degli interventi consentiti dal Piano Operativo nel normato delle proprie NTA.
4. Per ogni previsione urbanistica oggetto del presente Piano Operativo individuabile come "area di trasformazione insediativa soggetta ad intervento diretto (ID)", "area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo (TR)", "area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune" (TRp), "area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione" (TRp\*), "area soggetta progetto unitario convenzionato – art. 121 L.R. n. 65/2014 (PUC)", "area edificato soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) (RQ)", sono state allestite le relative schede di fattibilità contenenti le principali informazioni che riassumono i caratteri del sito mappati nelle varie cartografie tematiche e la sintesi della tipologia di intervento ricavata dalle norme tecniche di attuazione e/o dalle "schede norma" del presente Piano Operativo.

Le schede di fattibilità riportano la tipologia di intervento e la sigla dello specifico comparto e/o areale di previsione urbanistica che risulta comunque indicato sia sulla cartografia di "progetto urbanistico". Le schede di fattibilità dettagliano le condizioni e le prescrizioni per la realizzazione dell'intervento determinandone i criteri di fattibilità secondo i canoni codificati nel D.P.G.R. del 30 gennaio 2020, n. 5/R e riportano i criteri di ammissibilità degli interventi in funzione delle salvaguardie sovracomunali di cui al PAI frane del Bacino nazionale del Fiume Arno (normativa) e Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale (mappe) per la pericolosità geomorfologica e da frana, al Piano di Gestione Rischio Alluvioni – P.G.R.A. del Distretto Appennino Settentrionale e alle indicazioni e prescrizioni di cui alla Legge Regionale n. 41/2018 e successive sue modificazioni".

5. All'"Attribuzione dei criteri di fattibilità per gli interventi ammessi dal PO ma non puntualmente identificati (interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o interventi comunque localizzabili in attuazione alla normativa in territorio non urbanizzato)" si dovrà provvedere in fase di redazione del supporto al progetto edilizio da parte dei professionisti progettisti al momento della presentazioni della documentazione per l'ottenimento del "titolo edilizio e/o atto di assenso" in relazione alla casistica sotto dettagliata:

**in forma desunta dal confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l'articolato normativo regionale in materia** per alcune zonazioni nelle aree di territorio aperto, per quelle consistenti nella presa d'atto dell'esistente e/o sul tessuto edilizio esistente o per quelle destinazioni di piano definibili "a basso impatto" (verdi pubblici e privati, piazze, parcheggi, ampliamenti di rete viaria esistente, brevi tratti di nuova viabilità a servizio di zone di espansione ecc.) per cui non siano state compilate specifiche schede di fattibilità. Per tali previsioni/interventi le prescrizioni di fattibilità, dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti, tramite l'analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica del "quadro conoscitivo" del vigente PS e i riferimenti normativi di cui ai comma 3.2, 3.3 e 3.6 dell'Allegato A al Reg. Reg. n. 5/R, agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 16 della L.R. n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla L.R. n. /2020 e l'articolato normativo (NTA) del presente Piano Operativo.

Infatti, per quanto non esplicitamente indicato dalla normativa, un intervento edilizio anche di dimensioni non modeste può interessare aree completamente sature o anche aree di valore paesaggistico in cui non siano previste nuove edificazioni. Ad esempio l'elevato grado di

lesionamento di un edificio, il suo crollo parziale o totale e/o l'accorpamento tramite sostituzione edilizia di esistenti volumi definiti incongrui potrebbero portare ad interventi edilizi anche in aree in cui tali interventi risultino non puntualmente previsti.

6. Le indicazioni riportate in calce alle singole schede di fattibilità e le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in seguito "alla forma desunta (come sopra descritta)" mediante confronto fra le attribuite classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica ed il normato vigente in materia assumono carattere prescrittivo secondo il dettaglio di cui alla presente "parte 7 - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione dei rischi territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Operativo ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a., ecc.) e così definiti nel prosieguo.
7. A fini del rilascio dei sopra citati atti di assenso, in relazione agli interventi per cui non si sia provveduto con la relativa scheda di fattibilità (previsioni arealmente individuate dal PO), comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, per le aree ricadenti in classificazione di pericolosità geologica e sismica elevata e molto elevata (G4, G3, S4, S3) e per le aree a pericolosità da alluvioni frequenti e poco frequenti, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere la sopra citata conformità da parte della Amministrazione Comunale sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad definire obbligatoriamente i criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità ai sensi del Regolamento regionale n. 5/R approvato con D.P.G.R. del 30 gennaio 2020 svolgendo, nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale, gli adempimenti di cui ai punti 3.2, 3.3 e 3.6 dell'allegato A al Regolamento regionale n. 5/R e attuare le prescrizioni di quanto dettagliato agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018 e sua modifica con Legge Regionale n. 7/2020 ottemperando alle indicazioni normative di cui al vigente S.U..

8. Eventuali disposizioni regionali e/o sovraregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.
9. Per la progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovrà comunque far riferimento ed applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC\_2018 e Regolamento Regionale n. 36/R/2009 (per la definizione e programmazione della campagna di indagini geognostiche e geofisiche).

### **Art. 123. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità geologica ai sensi dei vigenti disposti regionali e sovraregionali**

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** (ex. Reg. Reg. n. 5/R) dovranno essere rispettati i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
  - a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:
    - a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche dovranno risultare tali da:

a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete dovrà essere subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** (ex. Reg. Reg. n. 5/R) dovranno rispettarsi i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

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

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)** (ex. Reg. Reg. n. 5/R), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)** (ex. Reg. Reg. n. 5/R), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.
5. L'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale ha adottato, senza vigenza delle salvaguardie e/o disciplina di piano, con Delibera n. 20 del 20.12.2019 dalla Conferenza Istituzionale Permanente della Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale (pubblicato sulla G.U. n. 9 del 13.01.2020) la proposta di "Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) – Variante generale ai vigenti Piani Stralcio Assetto Idrogeologico dei bacini del Fiume Arno, del Fiume Serchio e dei Bacini della Toscana, avente ad oggetto la revisione del quadro normativo e delle classi di pericolosità ai fini della loro integrazione a scala distrettuale". Le mappe di piano sono consultabili al link:

<https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/1072>.

In particolare la cartografia di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica geologica è stata aggiornata con gli azionamenti di area a pericolosità elevata "P3b" cui si applicano (fino alla sua vigenza) le stesse salvaguardie di cui all'articolo n. 11 delle Norme di Attuazione del Piano di bacino del Fiume Arno – stralcio "assetto idrogeologico" valide anche per le zone P3a.

6. Nelle aree perimetrate a pericolosità per dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4) (ex mappe del PAI Distrettuale Appennino Settentrionale di recente adozione a livello di "proposta di piano") si applica, al momento (in attesa approvazione definitiva del PAI Distrettuale frane), il normato di cui all'art. n. 10 delle Norme di Attuazione del PAI Frane AdB Arno:

**Art. 10 – Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.**

Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;



- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
  - h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
7. Nelle aree perimetrate a pericolosità per dissesti di natura geomorfologica elevata (P3a e P3b) (ex mappe del PAI Distrettuale Appennino Settentrionale di recente adozione a livello di "proposta di piano") si applica, al momento (in attesa approvazione definitiva del PAI Distrettuale frane), il normato di cui all'art. n. 11 delle Norme di Attuazione del PAI Frane AdB Arno:

**Art. 11 – Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.**

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

**Art. 124. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica ai sensi dei vigenti disposti regionale**

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)**, in sede di piano operativo e/o di sue successive varianti, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:
  - nel caso di scelte pianificatorie e/o previsioni che ricadano in zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, la previsione deve essere supportata da studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 5/R, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.
  - nello studio di Microzonazione Sismica del Comune di Fiesole **non si è rilevata la presenza di porzioni di territorio interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci** così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci" – FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del

7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

Non risultano pertanto individuate “zone di suscettibilità - ZSFAC” e le “zone di rispetto - ZRFAC” cui applicare le relative salvaguardie e prescrizioni.

- in riferimento alle valutazioni di terreni soggetti a **liquefazione dinamica**, nello studio di Microzonazione Sismica del Comune di Fiesole e nelle relative verifiche del potenziale di liquefazione svolte per le zone di Girone, Anchetta ed Ellera, **non si è rilevata la presenza di porzioni di territorio soggette a tale fenomeno** e pertanto non sono state individuate e definite arealmente “zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e “zone di rispetto per liquefazione- ZRLQ” 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.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si dovranno comunque applicare i seguenti criteri e/o prescrizioni:

- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1, lettera a) dell'Allegato A al R.R. n. 5/R. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b) dell'Allegato A al R.R. n. 5/R;
- 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).

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di scelte pianificatorie e/o previsioni che ricadano in zone di instabilità di versante quiescenti e relative zone di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010;
- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica (aree per cui siano già state eseguite valutazioni preliminari del potenziale di liquefazione di cui allo studio di Microzonazione Sismica Comunale di cui OCDPC 171/2014 – Girone, Anchetta, Ellera e per tutti i fondovalle con presenza di depositi alluvionali del territorio comunale) dovranno eseguirsi indagini geognostiche e verifiche geotecniche sitospecifiche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono

finalizzate alla individuazione o conferma di assenza in relazione alla “zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e della “zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ”. Tali accertamenti geognostici e verifiche di potenziale andranno condotte con gli stessi sistemi e metodiche di cui alle verifiche preliminarmente svolte in fase di studio di Microzonazione Sismica Comunale (contributo in fase di concertazione istruttoria da parte del Genio Civile di Firenze);

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri (nella generale accezione del Settore Rischio Sismico della Regione Toscana 40,0 ml), sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Il discrimine fra raccolta di dati bibliografici o l'effettuazione di una specifica campagna di indagini geofisiche risulta dal normato di cui al Reg. Reg. n. 36/R.

Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale rigorosa (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, almeno nei seguenti casi, se non diversamente disposto nelle singole prescrizioni e/o schede di fattibilità del presente Piano Operativo:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nella classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), si dovranno comunque applicare i seguenti criteri e/o prescrizioni:

- per le aree per le quali si individuino condizioni di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e/o definizione di areale di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione

di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);

- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 5/R. Anche la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 5/R;
- 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).

Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione deve tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.
4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale bassa (S1)**, non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **Art. 125. Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica ai sensi dei vigenti disposti regionali e sovregionali**

1. 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 (ai cui articolati normativi si rimanda per la consultazione della variegata casistica di interventi ammessi e relative condizioni/prescrizioni di attuazione).

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti (tempo di ritorno T 200 anni), con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4 del Reg. Reg. n. 5/R, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

2. Ai fini della fattibilità degli interventi edilizi e infrastrutturali ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) – possibilità di esondazione poco frequente (tempo di ritorno da 30 anni fino a 200) o molto elevata (I.4) - possibilità di esondazione frequente (tempo di ritorno < 30 anni) si assumono, ai sensi della L.R. 41/2018, le seguenti definizioni:

- battente: l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni "poco frequenti" (eventi con tempo di ritorno non inferiore a 200 anni);
- rischio medio R2: definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del D.L. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- opere di sopraelevazione: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente (quota assoluta s.l.m.) con un relativo franco di sicurezza, dimensionato - salvo specifiche valutazioni sulla vulnerabilità delle opere in progetto, in relazione alle dinamiche esondative cui è soggetto il sito - come segue:
  - cm 30, per battenti non superiori a 60 cm;
  - cm 40, per battenti compresi tra 61 e 100 cm;
  - cm 50, per battenti superiori a 100 cm;
  - cm 50, indipendentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, ove consentiti;
- opere idrauliche: opere strutturali sui corsi d'acqua (quali casse di espansione/laminazione, arginature, opere in alveo, etc.) volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica "moderata";
- interventi di difesa locale: interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale. Per tali interventi i criteri per il dimensionamento del franco idraulico solo gli stessi di quelli relativi alle opere di sopraelevazione.

3. Realizzazione di opere idrauliche

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di opere idrauliche (comma 1, art. 8, L.R. n. 41/2018)

- che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (comma 1, lettera a),
- che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (M1), unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (comma 1, lettera b),

le stesse devono essere realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

#### 4. Caratteristiche degli interventi di difesa locale

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di interventi di difesa locale, ovvero interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, si considerano idonei, a titolo esemplificativo, l'installazione di paratie a tenuta alle aperture dell'edificio con il contestuale adeguamento e messa in sicurezza degli impianti non in pressione (scarichi, cavidotti, sfiati ecc.) rispetto al battente riferito allo scenario per alluvioni poco frequenti (duecentennale).

Ai soli fini della gestione del rischio alluvioni è ovviamente ammessa anche la parziale o totale sopraelevazione per ridurre l'altezza della porzione di edificio esposta all'evento alluvionale.

#### 5. Condizioni per garantire il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata a garantire il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree sono ritenuti idonei a tale scopo:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - sia prevista la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il Comune prima della realizzazione dell'intervento;
- c) uno specifico studio idraulico che documenti l'inidoneità dell'opera in progetto a determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. In linea di massima non sono comunque ritenuti idonei a determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree gli interventi funzionali alla sopraelevazione che prevedano, sotto la quota del battente con relativo franco di sicurezza, esclusivamente opere di aggancio a terra (quali, a titolo esemplificativo, pilotis e vani scale) nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - i volumi sottratti alle inondazioni siano limitati al minimo indispensabile per garantire la stabilità dell'edificio e la funzionalità dell'accesso;
  - non sia prevista alcuna funzione degli spazi derivanti dalla sopraelevazione;
  - i manufatti sotto la quota del battente (con relativo franco di sicurezza) siano disposti in modo da non interferire con il corretto deflusso delle acque.

#### 6. Condizioni per garantire le misure preventive atte a regolare l'utilizzo di infrastrutture

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla previsione di misure preventive atte a regolare l'utilizzo dell'infrastruttura in progetto in caso di eventi alluvionali sono ritenute idonee:

- laddove sia tecnicamente possibile, anche in relazione alla conformazione dell'infrastruttura, la stessa deve essere dotata di impianti e attrezzature idonee a impedirne l'uso in caso di eventi alluvionali quali semafori o barre mobili;

- nei casi in cui non sia possibile predisporre gli accorgimenti sopra indicati, come a titolo esemplificativo, nei parcheggi in linea o a pettine lungo strade esistenti, si dovrà predisporre idonea segnaletica informativa sulle modalità di utilizzo in caso di allerta meteo per rischio alluvioni da arancione a rosso emanato dal sistema di Protezione civile della Regione Toscana.

## PARTE 8 - NORME FINALI, TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

### TITOLO 1 - NORME FINALI E TRANSITORIE

#### Art. 126. Normative coordinate

1. La normativa del P.O. di cui al presente elaborato si completa delle specifiche norme attinenti a:
  - a) la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
  - b) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
  - c) le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
  - d) le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - e) gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
  - f) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - g) la valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti territoriali derivanti dalle previsioni del P.O..
2. Sono parte integrante delle presenti norme, gli elaborati di seguito enumerati:
  - a) F0 – Relazione tecnica sulla fattibilità ex R.R. n. 5/R
  - b) Rapporto Ambientale.

#### Art. 127. Salvaguardia e disciplina transitoria del P.O.

1. Dalla data di adozione del presente P.O. e sino alla efficacia dell'atto di governo del territorio, e comunque per il termine massimo di tre anni, è sospeso l'esame delle istanze di permesso di costruire o la proposizione di S.C.I.A. che prevedono interventi in contrasto con le previsioni contenute nello stesso P.O..
2. Trovano applicazione sino alla definitiva approvazione del P.O. i procedimenti istruttori già individuati dal vigente R.U..
3. Ai fini dell'adeguamento del P.O. al PRC si rende prioritariamente necessaria la ricognizione e disciplina dei siti estrattivi presenti sul territorio ad opera del P.S., quale invariante strutturale. Nelle more di adeguamento del P.S. e, conseguentemente, del P.O. alla disciplina del PRC valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- a) "siti che rivestono un elevato valore storico/culturale testimoniale": non è consentito alcun prelievo di materiale e sono soggetti a tutela assoluta;
- b) "sito di reperimento di materiale ornamentale storico": sono dedicati esclusivamente al reperimento di materiali ornamentali da taglio indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze. In caso di motivata ed indifferibile comprovata necessità, si prescrive di limitare l'eventuale prelievo agli eventuali blocchi già presenti sui piani di cava, ponendo particolare attenzione alla conservazione della preesistente morfologia.

**Art. 128. Aree sottoposte a Piani attuativi già approvati o e recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente**

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000 - i Piani attuativi approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali è in validità la relativa Convenzione: per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.
2. All'atto del rilascio dell'abitabilità, le aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, assumono automaticamente la disciplina del morfotipo TR.4 di cui all'art. 11 o TPS1 di cui all'art. 14.
3. Successivamente alla realizzazione dei PdR, per gli edifici e le aree nel territorio rurale, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro-risanamento conservativo.
4. I Piani attuativi di cui al comma 1 sono di seguito enumerati:
  - a) PR6 – Caldine, approvato con DCC n. 24 del 16/04/2009, modifica/integrazione DCC n. 55 del 31/07/2012 "Sostituzione schema di convenzione Piano di recupero approvato con D.C.C. n. 24 del 16 aprile 2009 Zona PR 6 – Bersaglio" – Convenzione rep. 33.158 del 2/10/2012;
  - b) AT29 – Caldine, approvato con DCC n. 7 del 5/02/2013, convenzione rep.n. 66.628 del 29/04/2013;
  - c) AT4 - Pian di Mugnone, approvato con DCC n. 67 del 18/12/2008, convenzione rep.n. 285.841 del 12/10/2009; modifica DCC n. 79 del 29/11/2012 "Approvazione schema convenzione integrativa della convenzione del Piano attuativo approvato con DCC n. 67 del 18/12/2008 Zona AT4- Pian del Mugnone sottoscritta in data 12.10.2009" Convenzione Rep. 48301 del 13/12/2012;
  - d) AT16 – Ellera, approvato con DCC n. 11 del 22/02/2011, convenzione rep.n. 29.000 del 15/04/2011; modifica della convenzione del Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo alla Zona AT16 – Ellera – DCC n. 19 del 9/04/2014;
  - e) AT15 – Ellera, approvato con DCC n. 25 del 16/04/2009, rep.n. 62.000 del 11/11/2009 e DCC N. 56 del 31/07/2012 "Modifica della convenzione del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo alla Zona AT 15 - Ellera approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 25 del 16/04/2009" convenzione rep. n. 42.362 del 3/08/2012;
  - f) PR20 – Girone, approvato con DGM n. 6 del 29/01/2014, convenzione rep.n. 43.629 del 19/05/2014;
  - g) PR15 – La Torraccia, approvato con DCC n.12 del 26/02/2015, convenzione rep.n. 9868 del 4/08/2015;



- h) PR5 – Sant'Ignazio, approvato con DCC n. 90 del 20/09/1999, convenzione rep.n. 115.791 del 1/12/2000;
  - i) DC01 – Ellera, distributore carburante, convenzione rep.n. 34152 del 28/04/2011.
5. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi o progetti unitari ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo 4, Parte 2 relativo alle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente.
6. Sono altresì fatte salve le previsioni dei P.T.P.A. ex art.64 del previgente Regolamento Urbanistico e dei P.A.P.M.A.A. art.74 della L.R. 65/2014 già convenzionate per la relativa durata delle stesse.

**Art. 129. Aree interessate dalle previsioni del 'Piano comunale di protezione civile'**

1. Le aree interessate dal "Piano comunale di protezione civile" sono individuate con apposito segno grafico e sigla negli elaborati DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000.
2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Salvo diverse disposizioni del Piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente P.O., a condizione che non comportino:
  - a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - b) realizzazione di nuove consistenze edilizie;
  - c) installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - d) depositi di merci e materiali a cielo aperto;
  - e) altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".
4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico collegati alle specifiche situazione di emergenza.
5. Il "Piano comunale di protezione civile" costituisce parte integrante del P.O. ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tali aggiornamenti costituiscono variante automatica al P.O..

**Art. 130. Disposizioni finali di coordinamento con il Regolamento edilizio**

1. Le previsioni, anche di natura procedimentale, di cui al presente Piano operativo prevalgono su eventuali disposizioni difformi del Regolamento edilizio vigente al momento di approvazione del presente strumento.

## Allegato 1 - Linee guida per le trasformazioni in territorio rurale

### Premessa

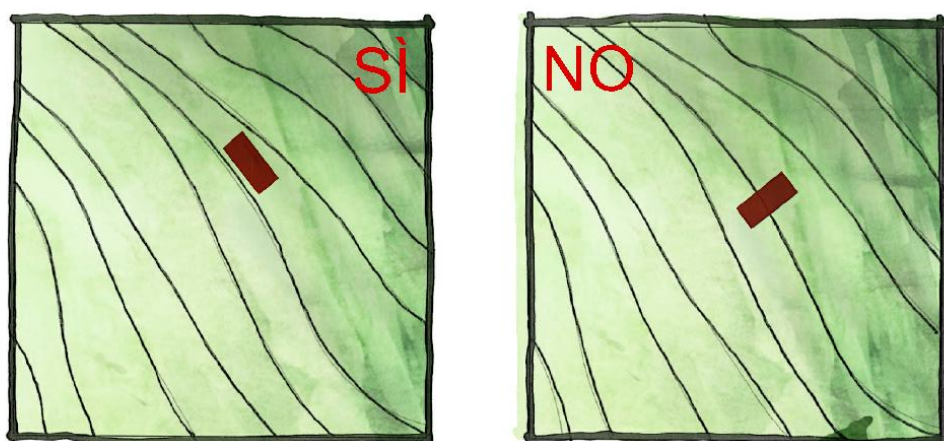
Il presente documento è relativo ad interventi eseguibili nelle porzioni di territorio rurale<sup>3</sup> sottoposte a vincolo paesaggistico<sup>4</sup> da parte di soggetti amatoriali oppure da parte di aziende agricole, quest'ultime quando operino al di fuori di *Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)*. Lo scopo è quello di definire alcune *buone regole* relative a tutta quella serie di piccoli interventi funzionali alla conduzione dei fondi, interventi spesso soggetti a titoli abilitativi semplificati – quando non addirittura afferenti alla cosiddetta edilizia libera – che potranno essere realizzati senza richiesta di autorizzazione paesaggistica. Queste regole nascono da un percorso condiviso tra l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza, sentite le aziende agricole operanti nel territorio fiesolano durante gli incontri di partecipazione, ed hanno dunque valore prescrittivo.

### Regole insediative per nuove volumetrie

Per una migliore integrazione dei nuovi volumi di servizio, anche quando essi siano di carattere temporaneo, è necessario collocare gli stessi tenendo conto dell'orografia del terreno, della eventuale viabilità esistente e delle visuali da e per l'area sulla quale si va ad operare.

In assenza di un piano quotato, la cartografia di base dovrà essere integrata almeno in maniera indicativa con curve di livello più ravvicinate, con la rappresentazione della viabilità effettivamente esistente (compreso quella di eventuali camminamenti, tratturi o sentieri), nonché evidenziando eventuali visuali significative da e per l'area di intervento.

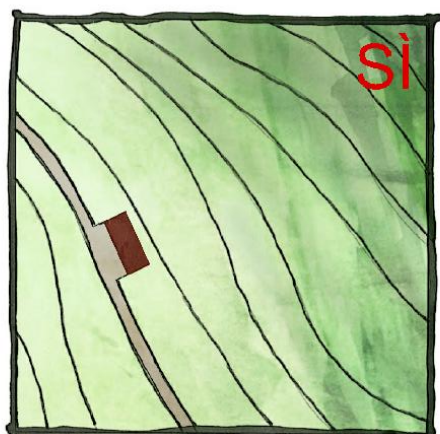
I volumi dovranno essere disposti assecondando l'andamento delle curve di livello, possibilmente sfruttando zone poco acclive o naturalmente pianeggianti e senza alterare la viabilità poderale esistente.



L'inserimento dei nuovi volumi deve assecondare l'orografia del terreno disponendo gli stessi secondo le curve di livello

<sup>3</sup> Così come definito ai sensi dell'art. 64, comma 2 della L.R. 65/2014

<sup>4</sup> Sia negli ambiti del territorio fiesolano oggetto di specifico decreto (D.M. 274-51; D.M. 288-56; D.M. 289-54; D.M. 291-61), sia in quelli tutelati *ope legis* ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.



L'inserimento dei nuovi volumi deve sfruttare la viabilità poderale esistente anziché comportare la creazione di nuovi percorsi



L'inserimento dei nuovi volumi deve sfruttare le zone naturalmente pianeggianti e non acclivi

In un territorio caratterizzato, come quello Fiesolano, da molti salti di quota è necessario realizzare i manufatti a ridosso degli stessi per minimizzarne la visibilità. Quando sia necessario collocare nuove volumetrie su terreni in pendenza il terreno dovrà essere livellato riducendo al minimo i movimenti di terra e gli sbancamenti. Inoltre è fatto obbligo di mitigare la visibilità di depositi, serbatoi e similari integrandoli con altre strutture esistenti o di progetto.



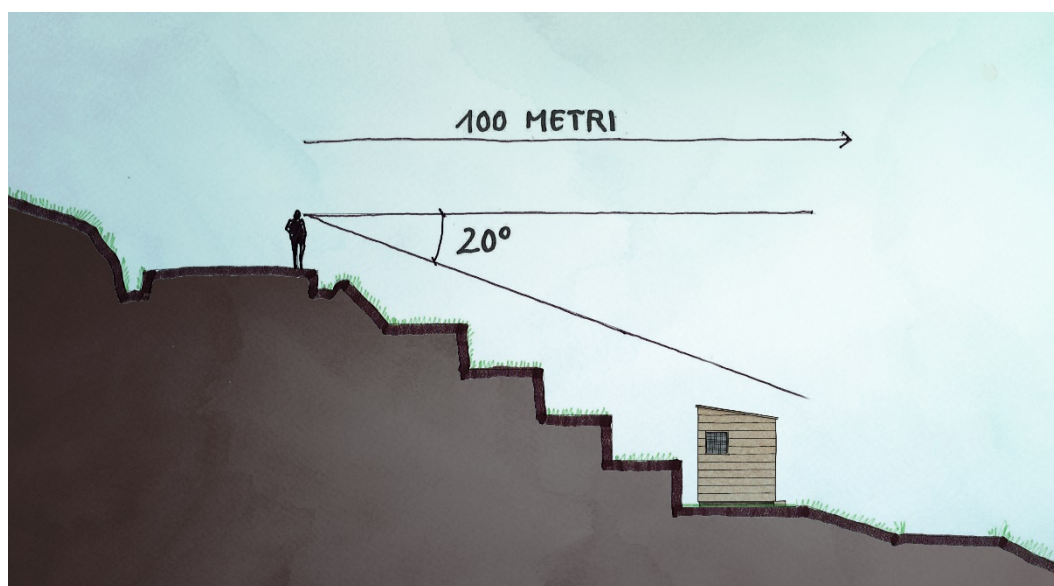
L'inserimento dei nuovi volumi deve avvenire evitando gli sbancamenti (in giallo) e riutilizzando dove possibile la terra di scavo per rimodellare opportunamente le pendenze (in rosso)

Il tema della visibilità da e verso bellezze panoramiche è molto importante in termini di tutela del paesaggio. È necessario pertanto frazionare gli interventi più consistenti anche per impedire che essi diventino ostacoli visuali rispetto alle aree circostanti.



L'inserimento dei nuovi volumi deve avvenire valutando opportunamente la loro collocazione per evitare l'occlusione di visuali panoramiche o una loro eccessiva visibilità da punti panoramici

Il Piano Operativo individua puntualmente "Punti panoramici di eccezionale visibilità" e "Tratti di percorsi con elevata panoramicità", identificati con apposito segno grafico nella DIS01PAE\_a in scala 1:10.000, da preservare e valorizzare. Per un corretto inserimento di nuove volumetrie nel paesaggio è necessario verificare che esse siano occultate rispetto alle suddette visuali panoramiche. Nella fattispecie i manufatti dovranno essere collocati in modo tale che il loro punto più alto non superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica, con un angolo di 20° sotto l'orizzonte, per una profondità di 100 m.



Distanze dai punti visuali emergenti e dai percorsi panoramici

## Annessi

I manufatti a cui si fa riferimento sono quelli individuati all'art. 59 delle presenti norme che possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli senza il rispetto delle superfici fondiarie minime, purché con volumetrie commisurate alle effettive dimensioni dell'azienda.

Fermo restando la possibilità di adottare tipologie leggere e precarie come quelle successivamente descritte per i piccoli volumi destinati al ricovero attrezzi, gli annessi, per dimostrate esigenze, potranno essere realizzati in muratura con finiture tipiche dell'edilizia rurale fiesolana e dunque con pareti intonacate sia internamente che esternamente con calce pigmentata in pasta. Il manto di copertura dovrà essere in travi e travicelli di legno, impalcato in laterizio o tavole di legno e manto in tegoli e coppi – o coppi/coppi – fatti a mano. Di norma la copertura dovrà essere priva di coibentazione e dovrà avere un aggetto minimo rispetto al perimetro delle murature. In caso di comprovata necessità, la coibentazione potrà essere applicata esclusivamente sul lato interno della copertura, senza alterare il profilo degli aggetti di gronda. Eventuali canali di gronda e discendenti dovranno essere del tipo tradizionale in rame. Le porte di accesso dovranno essere in legno lasciato al naturale o eventualmente verniciato con smalti opachi di coloriture tenui che favoriscano una bassa visibilità nel contesto di riferimento (verdi spenti, grigi, ecc...). È vietato l'utilizzo di infissi vetrati, eventuali finestre potranno essere realizzate con chiusure grigliate o finite con reti metalliche e zanzariere. Le aperture dovranno avere forma rettangolare, essere di dimensioni contenute ed andamento verticale, con davanzale semplicemente intonacato. Quando sia necessario realizzare aperture di luce maggiore – ad esempio per favorire il passaggio di attrezzature o piccoli mezzi – l'architrave dovrà essere in legno e lasciata a vista.

In generale è importante che gli annessi si mostrino per quello che sono, ossia volumi a servizio della attività della azienda. Essi pertanto devono rifuggire anche da un punto di vista compositivo qualsiasi riferimento all'architettura domestica ed essere quanto più possibile semplici ed essenziali, evitando ogni elemento decorativo ed articolazioni spaziali troppo elaborate.

## Ricoveri per attrezzi

I manufatti a cui si fa riferimento sono piccoli volumi destinati prevalentemente al ricovero degli attrezzi necessari allo svolgimento delle attività agricole sia professionali che amatoriali. In generale essi dovranno dunque manifestare la loro natura di locali realizzati a servizio del lavoro agricolo e allontanarsi da quell'immagine di "casetta nel bosco" che spesso affligge alcune soluzioni prefabbricate, non di rado peraltro attingendo ad archetipi di ispirazione esogena (*chalet*, baite, ecc...).

Gli annessi pertanto debbono essere improntati ad una grande semplicità, la quale si può conseguire con l'uso di forme parallelepipediche, coperture ad una sola falda di pendenza contenuta (max 30%) e la rinuncia a qualsivoglia orpello od ornamento. Trattandosi di locali non destinati alla permanenza di persone, si prediligono soluzioni prive di finestrate e quindi interamente opache. L'eventuale necessità di condurre luce o aria all'interno del piccolo volume si potrà ottenere solo mediante la creazione di grigliati o similari.

Restando compito dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale quello di prevedere annessi di grandi dimensioni e di natura permanente, in questa sede sono da valutare solo strutture di tipo leggero, preferibilmente da costruirsi in legno.

Il legno deve essere a doghe di colore riferibile ad essenze autoctone (castagno, cipresso, quercia, ecc...), con finitura opaca e possibilmente trattato in modo da favorire un naturale invecchiamento con conseguente perdita di pigmento oppure verniciate sempre con finitura opaca con colori che favoriscano una bassa visibilità nel contesto di riferimento (verdi spenti, grigi, ecc...).

La copertura dovrà essere realizzata con un semplice assito, eventualmente impermeabilizzato con una guaina ardesiata di colori compatibili con il contesto. In alternativa è ammissibile l'utilizzo di elementi in lamiera del tipo ondulato semplicemente zincata. Sono invece da rifuggire soluzioni che imitino manti di copertura in tegoli e coppi o più in generale in laterizio. Sono altresì proibite soluzioni con coperture in aggetto, portici, loggiati o altri elementi che ammicchino ad ambienti di tipo domestico.

Eventuali tettoie o pergolati potranno esser realizzati seguendo i criteri sopra descritti ed in particolare quello della massima semplicità.

La natura precaria e temporanea degli annessi prevede che essi siano privi di sistemi di fondazione. Sono comunque consentiti ancoraggi mediante infissione di eliche metalliche o pali in legno nel terreno.



Esempio di ricovero per attrezzi condivisibile per la semplicità dell'impostazione e delle finiture



Esempio di ricovero per attrezzi non condivisibile per i riferimenti ad ambienti domestici e di tipo esogeno

## Ricoveri amatoriali per animali

Valgono le prescrizioni fatte per gli annessi agricoli, con la possibilità di effettuare modifiche funzionali al benessere degli animali ed alle necessità dell'allevamento. Una dettagliata spiegazione delle specifiche necessità legate al tipo di allevamento può facilitare la condivisione di particolari scelte tipologiche o materiche.

## Recinti per animali

I recinti per animali dovranno essere diversificati a seconda delle specie da confinarsi. Anche in questo caso una dettagliata spiegazione delle specifiche necessità legate al tipo di allevamento può facilitare la condivisione di particolari scelte tipologiche o materiche.

Salvo comprovate esigenze legate ai casi specifici di cui sopra, seguendo il principio della massima semplicità, i recinti dovranno essere realizzati con pali di legno infissi a distanza regolare per sorreggere reti "pastorali" in filo di acciaio zincato. Sono comunque proibite soluzioni di fortuna, con materiali di scarto o provenienti da altri contesti, quali tubi innocenti, bandoni in lamiera, ecc... I cancelli dovranno essere realizzati in maniera analoga alle recinzioni (riquadrate in legno e tamponature in rete metallica) eventualmente coadiuvati da soluzioni a terra con grigliati o sequenze di tubolari (le cosiddette *cattle grid*) che inibiscono senza strutture in elevazione l'accesso degli animali ad alcune aree.

## Serre a tunnel

Le cosiddette "serre a tunnel" dovranno essere collocate in spazi o aree non visibili da punti di vista panoramici. Una esaustiva documentazione relativa alla loro visibilità dagli ambienti circostanti, specialmente pubblici, è richiesta per la installazione di questa tecnica colturale certamente invasiva, ma spesso imprescindibile strumento per la redditività di alcune coltivazioni. Potrà essere utile strumento di mitigazione il ricorrere alle serre a tunnel in maniera non estensiva, senza occupare indiscriminatamente interi campi.



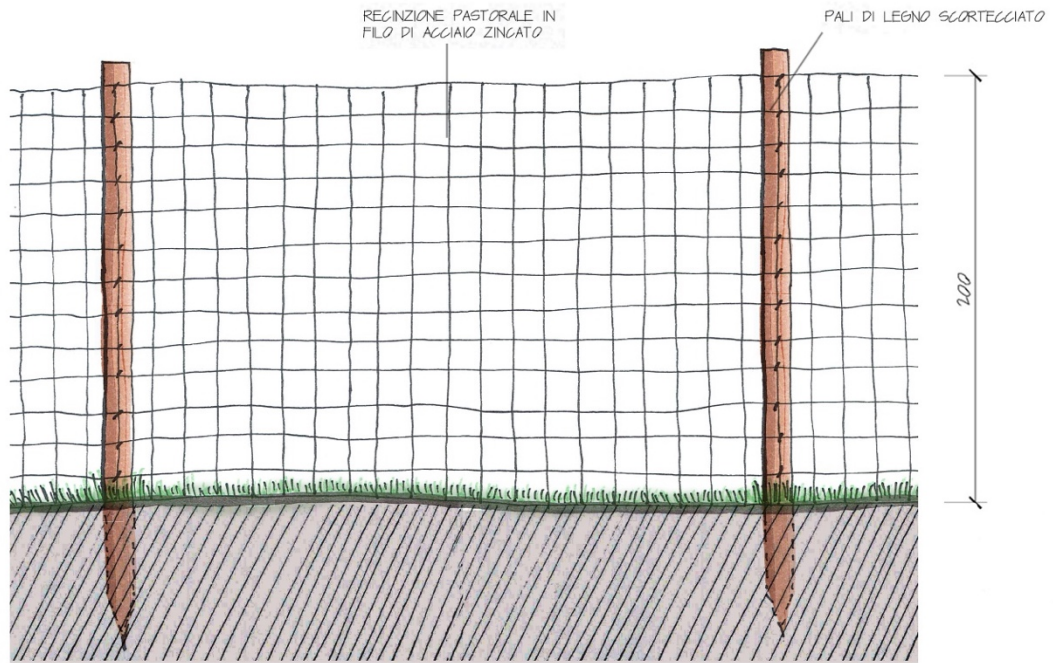
Le serre a tunnel potranno essere più facilmente approvate se verificate rispetto ai punti panoramici ed utilizzate in modo non estensivo

## Recinzioni

Si fa riferimento alle recinzioni che separano il territorio rurale dagli spazi aperti confinanti e che sono necessarie ad evitare l'ingresso di animali selvatici dannosi per le colture o per gli allevamenti. Le esigenze della tutela del paesaggio trovano un punto di incontro con la necessità di una efficace protezione dagli animali selvatici in recinzioni così eseguite:

- pali di legno infissi nel terreno, altezza fuori terra massima di metri 2;

- reti "pastorali" in filo di acciaio zincato;
- eventuali rinforzi per evitare il sottopassaggio degli ungulati (tassi – cinghiali – ecc...) mediante rete elettrosaldata da cantiere completamente interrata.

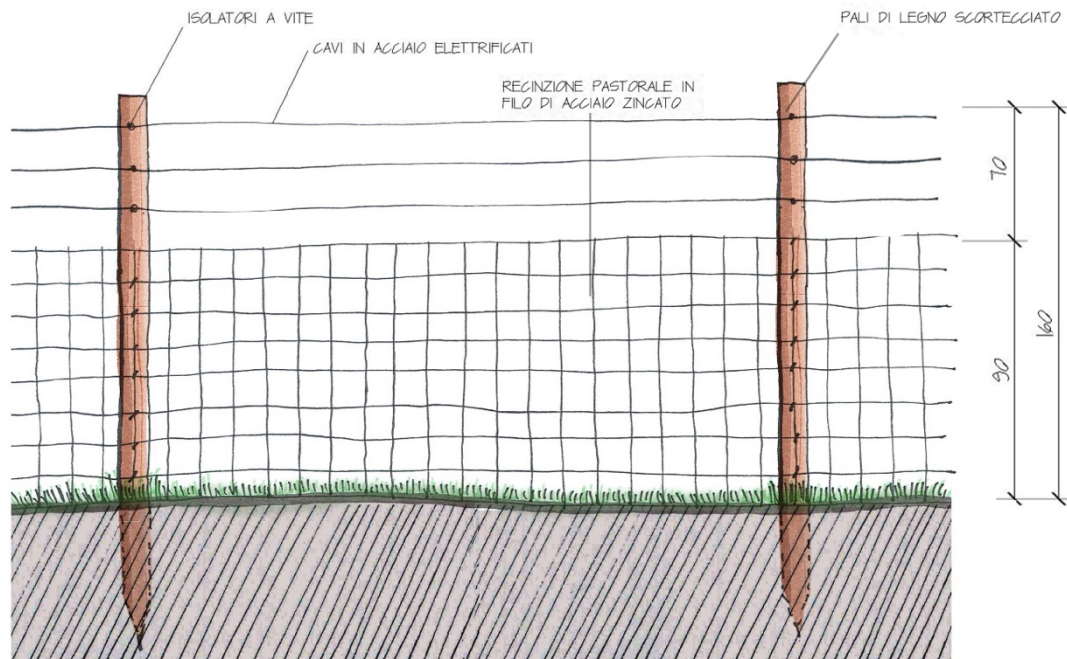


Recinzione semplice – altezza massima 200 cm

In luoghi panoramici o in prossimità di "bellezze" che possano essere compromesse da recinzioni alte come quelle sopra descritte, si consiglia di valutare il ricorso a recinzioni elettrificate, con altezza complessiva pari a 160 cm, da realizzarsi con cavi in acciaio e reti elettrosaldate come di seguito descritto:

- pali di legno infissi nel terreno, altezza fuori terra massima di metri 1,60;
- eventuale rete elettrosaldata da edilizia completamente interrata;
- tre cavi in acciaio elettrificati connessi alla sommità.





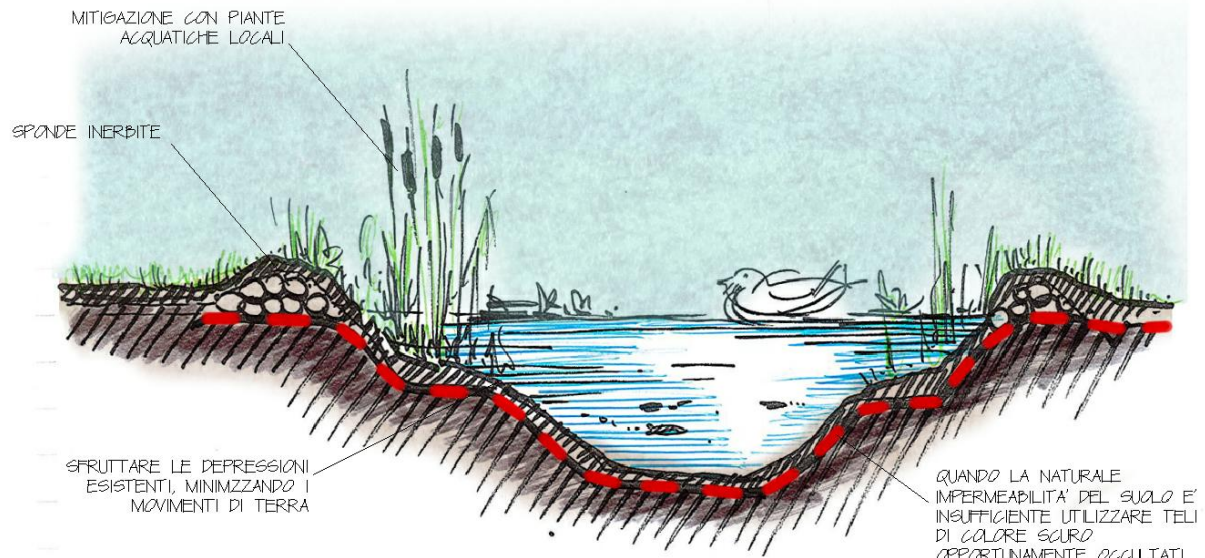
Tipo di recinzione elettrificata di altezza contenuta in 160 cm.

### Piccoli bacini di raccolta acque

Si tratta di piccoli bacini funzionali alla raccolta delle acque piovane e al successivo riutilizzo per l'irrigazione.

La buona regola è quella di utilizzare depressioni esistenti ed "ottimizzarle" con minimi movimenti di terra necessari alla compattazione del fondo ed alla creazione di piccoli argini. Sono senz'altro da preferirsi soluzioni che, sfruttando la naturale impermeabilità dei terreni, possano realizzarsi senza la messa in opera di teli di materiale sintetico. Quest'ultimi, se necessari, dovranno essere di colore verde scuro e dovranno essere messi in opera in modo da lasciare argini naturalmente inerbiti.

Come elemento di mitigazione si dovranno utilizzare piante acquatiche di tipo autoctono, le migliori delle quali possono essere direttamente reperite da eventuali bacini o piccoli corsi d'acqua esistenti in prossimità.



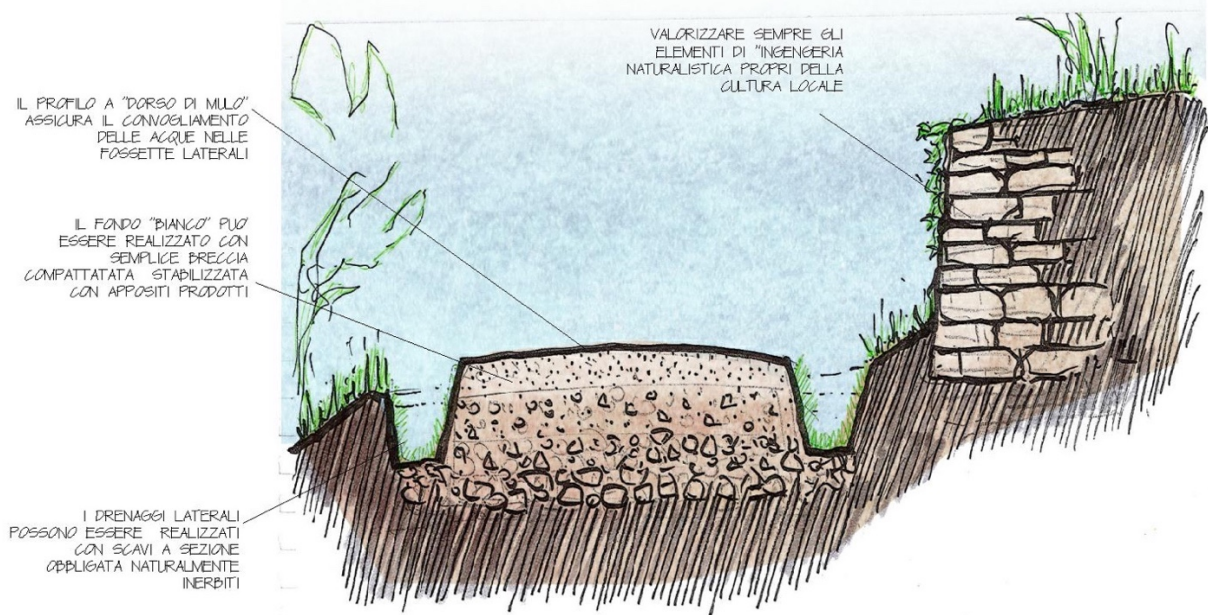
I laghetti per l'irrigazione devono preferibilmente essere realizzati in depressioni esistenti e sfruttando la naturale impermeabilità dei terreni. L'utilizzo di eventuali teli impermeabili deve essere effettuato in modo da lasciare argini naturalmente inerbiti

## Strade vicinali/poderali

Gli interventi sulla viabilità - esistente o di progetto - dovranno sempre avvenire nel presupposto della permeabilità del fondo. La soluzione da seguire è quella delle cosiddette strade bianche, in pietrisco di inerti locali rullato e compattato, che possono essere rese più performanti con l'utilizzo di appositi stabilizzatori. La regimazione delle acque dovrà essere gestita attraverso i sistemi tradizionali: sezioni a "dorso di mulo" o comunque con opportune pendenze o "acquature" che convogliano l'acqua piovana nelle fossette laterali. Quest'ultime dovranno essere realizzate in forma di semplici scavi a sezione obbligata di profondità consona, eseguiti ai lati della carreggiata e soggetti a naturale inerbitamento.

Specialmente nei tratti in pendenza è raccomandabile l'introduzione di "traversine taglia-acqua" collocate con frequenza tale da limitare fenomeni di ruscellamento superficiale deviando l'acqua ai lati della strada. Le traversine da utilizzarsi per una migliore integrazione paesaggistica sono quelle realizzate con la giustapposizione di due assi di legno distanziate mediante graffe metalliche.

Nei tratti di strada più acclivi, ma limitatamente a porzioni di dimostrata difficoltà di percorrenza (strette, tornanti, ecc...), è consentita la cosiddetta "smaltatura a cemento" da realizzarsi con massetto di cemento bianco armato con rete elettrosaldata e finitura superficiale del tipo "graffiato".



Le strade ed i percorsi possono essere realizzati con tecniche tradizionali, con breccia fine rullata ed eventualmente stabilizzata. I drenaggi possono avvenire con la semplice escavazione di fossette laterali alla carreggiata.

Un altro aspetto importante relativo alle strade vicinali è quello dell'eventuale modifica del loro tracciato in conseguenza di mutate esigenze dei fruitori. Le varianti ai tracciati dovranno essere sempre concepite e sviluppate a partire dagli elementi ordinatori del contesto paesaggistico, senza seguire logiche meramente funzionali come ad esempio quella del percorso più breve. I progetti di variazioni delle strade vicinali e della viabilità minore dovranno pertanto essere accompagnati da elaborati dettagliatamente descrittivi dello stato dei luoghi e degli elementi paesaggistici (fossi, ciglioni, bordure, trame agrarie, edifici storici, ecc...) funzionali alla definizione dei nuovi percorsi nel pieno rispetto dei valori intrinseci del contesto di riferimento.

## Mitigazioni

Ogni intervento può diventare meno invasivo da un punto di vista paesaggistico se opportunamente mitigato attraverso un uso ponderato della vegetazione. In generale si prescrive il ricorso a vegetazione autoctona disposta e composta in modo da addolcire l'inserimento di manufatti nella campagna. Lungo le recinzioni può essere particolarmente efficace la piantumazione di cespugli e rampicanti spontanei quali convolvoli, campanule, edera toscana, uvaspina, caprifoglio, rosa canina e similari, specialmente se già diffuse nell'area di riferimento. Allo stesso modo eventuali soluzioni particolarmente impattanti (cisterne, depositi, ecc..) dovranno essere efficacemente schermate ricorrendo agli arbusti tipici quali biancospino, alloro, rosmarino e similari.