

# COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA SRT 71 IN LOC. CORSALONE

## NTA Norme Tecniche di Attuazione

SINDACO

DANIELE BERNARDINI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI



NOVEMBRE 2018 (Variante 2018-1 SRT 71)

<b>PARTE I</b>	<b>DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>4</b>
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Articolo. 1	<i>Elementi costitutivi del Regolamento urbanistico .....</i>	<i>5</i>
Articolo. 2	<i>Classificazione delle attività e degli usi del suolo .....</i>	<i>6</i>
Articolo. 3	<i>Strumenti Attuativi del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>13</i>
Articolo. 4	<i>Interventi edilizi ed urbanistici.....</i>	<i>14</i>
Articolo. 5	<i>Dotazione di Standard .....</i>	<i>14</i>
Articolo. 6	<i>Norme generali sui parcheggi.....</i>	<i>16</i>
Articolo. 7	<i>Distanze .....</i>	<i>17</i>
Articolo. 8	<i>Parametri urbanistici ed edilizi .....</i>	<i>17</i>
TITOLO II	IL SISTEMA INSEDIATIVO .....	17
Articolo. 9	<i>Sistema funzionale degli insediamenti urbani .....</i>	<i>17</i>
Articolo. 10	<i>Dimensionamento delle Unità Territoriali Organiche Elementari .....</i>	<i>18</i>
Articolo. 11	<i>A - Insediamenti storici .....</i>	<i>19</i>
Articolo. 12	<i>B - Insediamenti prevalentemente residenziali consolidati .....</i>	<i>36</i>
Articolo. 13	<i>B1 – Insediamenti residenziali densi e continui .....</i>	<i>38</i>
Articolo. 14	<i>B2. 1 – Insediamenti residenziali molto densi a elementi isolati .....</i>	<i>40</i>
Articolo. 15	<i>B2. 2 – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati.....</i>	<i>42</i>
Articolo. 16	<i>B3 – Insediamenti residenziali radi .....</i>	<i>48</i>
Articolo. 17	<i>B4 – Insediamenti residenziali con rete infrastrutturale da completare .....</i>	<i>66</i>
Articolo. 18	<i>B5 – Insediamenti misti eterogenei densi .....</i>	<i>78</i>
Articolo. 19	<i>C - Aree residenziali di nuova espansione .....</i>	<i>82</i>
Articolo. 20	<i>D - Aree per attività produttive, commerciali e direzionali.....</i>	<i>126</i>
Articolo. 21	<i>D1 - Aree per attività produttive di completamento .....</i>	<i>127</i>
Articolo. 22	<i>D2 - Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali .....</i>	<i>135</i>
Articolo. 23	<i>D3 - Aree per insediamenti terziari di completamento.....</i>	<i>143</i>
Articolo. 24	<i>D4 - Aree per insediamenti terziari di espansione .....</i>	<i>149</i>
Articolo. 25	<i>D5 - Aree per depositi di materiali all'aperto.....</i>	<i>153</i>
Articolo. 26	<i>F - Aree per servizi pubblici .....</i>	<i>154</i>
Articolo. 27	<i>F 1 - Verde Pubblico Attrezzato.....</i>	<i>155</i>
Articolo. 28	<i>F 2 – Attrezzature sportive pubbliche .....</i>	<i>157</i>
Articolo. 29	<i>F 3 - Attrezzature Civili.....</i>	<i>158</i>
Articolo. 30	<i>F 4 - Aree per l'istruzione .....</i>	<i>160</i>

Articolo. 31	F 5 - Servizi Sanitari.....	161
Articolo. 32	F 6 – Luoghi di culto.....	163
Articolo. 33	F 7 - Zone per Attrezzature Tecnologiche e Impianti .....	164
Articolo. 34	F 8 - Cimiteri.....	167
Articolo. 35	VP – Verde Privato .....	167
TITOLO III	MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE.....	171
Articolo. 36	Viabilità e trasporti.....	171
TITOLO IV	PARCHEGGI E SPAZI PUBBLICI CENTRALI.....	173
Articolo. 37	Oggetto.....	173
Articolo. 38	Obiettivi .....	173
Articolo. 39	Modalità di intervento.....	173
Articolo. 40	Prescrizioni per particolari ambiti.....	174
TITOLO V	IL TERRITORIO RURALE.....	175
Articolo. 41	E - Aree a prevalente uso agricolo .....	175
Articolo. 42	E 1 - Fondovalle molto stretti.....	178
Articolo. 43	E 2 - Fondovalle larghi .....	179
Articolo. 44	E 3 – Colline a struttura mista. ....	181
Articolo. 45	E 4 - Coltivi dell'appoderamento mezzadrile .....	186
Articolo. 46	E 5 - Coltivi della piccola proprietà contadina .....	194
Articolo. 47	E 6 - Coltivi elevati a macchia di leopardo interni al bosco.....	195
Articolo. 48	E 7 - Coltivi della montagna.....	196
Articolo. 49	E 8 - Aree di transizione .....	199
Articolo. 50	AP- Aree agricole periurbane.....	200
Articolo. 51	ERS– Edificato Rurale Storico.....	206
Articolo. 52	Disciplina degli edifici rurali storici dentro le UTOE e AMBITI SPECIALI.....	207
Articolo. 53	Disciplina degli edifici rurali storici in territorio aperto .....	216
Articolo. 54	Modalità d'intervento per gli ERS in territorio aperto .....	224
Articolo. 55	Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni .....	227
Articolo. 56	Patrimonio edilizio recente nel territorio aperto .....	229
TITOLO VI	IL TERRITORIO D'INTERESSE PAESAGGISTICO, CULTURALE E AMBIENTALE .....	230
Articolo. 57	Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico .....	230
Articolo. 58	Aree non idonee inerenti zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata e di aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale e la diversa perimetrazione all'interno delle aree a denominazione di origine protetta (DOP) e delle aree a indicazione geografica tipica (IGP) .....	234
Articolo. 59	Viabilità storica e d'interesse paesistico .....	234
Articolo. 60	Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali.....	235
Articolo. 61	Manufatti idraulici storici .....	237

Articolo. 62	<i>Parco fluviale e sistema integrato della ciclopista dell'Arno e dell'Archiano</i> .....	237
Articolo. 63	<i>Boschi e foreste</i> .....	239
Articolo. 64	<i>Geotopi</i> .....	240
Articolo. 65	<i>Aree agricole di pregio naturalistico</i> .....	240
Articolo. 66	<i>Terrazzamenti e ciglionamenti</i> .....	241
<b>TITOLO VII</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO</b> .....	<b>243</b>
Articolo. 67	<i>Aree soggette ad esproprio</i> .....	243
Articolo. 68	<i>Applicabilità di strumenti urbanistici preesistenti</i> .....	243
Articolo. 69	<i>Misure di salvaguardia</i> .....	244
Articolo. 70	<i>Atti abilitativi rilasciati prima dell'adozione del regolamento urbanistico</i> .....	244
Articolo. 71	<i>Regolamento edilizio</i> .....	244
Articolo. 72	<i>Modalità d'intervento</i> .....	244
Articolo. 73	<i>Recupero dei Sottotetti</i> .....	245
Articolo. 74	<i>Incentivi urbanistici- Serre solari</i> .....	245
Articolo. 75	<i>Modifiche al quadro conoscitivo</i> .....	245
Articolo. 76	<i>Aree interne al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi Monte Falterona e Campigna</i> 245	245
<b>PARTE II</b>	<b>TUTELA IDROGEOLOGICA</b> .....	<b>247</b>
<b>TITOLO VIII</b>	<b>VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI CON INDICAZIONE DEGLI ELABORATI GEOLOGICI E GEOTECNICI DI SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE</b> .....	<b>248</b>
Articolo. 77	<i>Tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità idraulica</i> .....	252
Articolo. 78	<i>Tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità geomorfologica</i> .....	254
Articolo. 79	<i>Misure di salvaguardia del PIT (DGR n.868 del 07/08/2000) - AMBITI FLUVIALI</i> ..	258
Articolo. 80	<i>Piano di bacino del fiume Arno Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI</i> .....	258
Articolo. 81	<i>Piano di Bacino del fiume Arno Stralcio: Rischio Idraulico (aree A) D.P.C.M. 5/11/1999.</i> 258	258
Articolo. 82	<i>Definizione delle classi di pericolosità e fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 26/R</i> .....	259
Articolo. 83	<i>Disciplina delle aree individuate nel PAI</i> .....	267
Articolo. 84	<i>Tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica ai sensi del DPGR 26/R</i> .....	268
Articolo. 85	<i>Definizione delle classi di pericolosità e fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R</i> .....	274
Articolo. 86	<i>Carta della pericolosità geologica</i> .....	274
Articolo. 87	<i>Carta della pericolosità idraulica</i> .....	274
Articolo. 88	<i>Carta della pericolosità sismica</i> .....	275
Articolo. 89	<i>Carta della fattibilità</i> .....	276

## **PARTE I    DISCIPLINA URBANISTICA**

## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo. 1    Elementi costitutivi del Regolamento urbanistico**

Il presente regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 55 Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1

Esso si compone di due parti:

- parte prima contenente le disposizioni relative alle trasformazioni urbanistiche;
- parte seconda contenente le disposizioni relative alla tutela idrogeologica.

Il regolamento urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati per la parte geologico idraulica:

- Carta della fattibilità – tav. 1;
- Carta della fattibilità – tav. 2;
- Carta della fattibilità – tav. 3;
- Carta della fattibilità – tav. 4;
- Carta della fattibilità – tav. 5;
- Carta della fattibilità – tav. 6;
- Carta della fattibilità – tav. 7;
- Carta della fattibilità – tav. 8;
- Relazioni di fattibilità geologica;
- Schede di fattibilità geologica.

Elaborati per la parte urbanistica:

DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DENTRO LE UTOE (scala 1:2000):

- Tavola n. 1 Bibbiena Sud
- Tavola n. 2 Bibbiena centro
- Tavola n. 3 Bibbiena nord
- Tavola n. 4 Pianacci
- Tavola n. 5 Soci
- Tavola n. 6 Partina
- Tavola n. 7 Serravalle

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO (scala 1:2000 – 1:5000):

Tavola n. 1 Il Fallito

Tavola n. 2 Le Pescine

Tavola n. 3 La Vessa

Tavola n. 4 Gello

Tavola n. 5 Freggina

Tavola n. 6 Le Prata

Tavola n. 7 Il Tramignone

TESTI:

Normativa tecnica di attuazione

Schede norma per ambiti speciali

Perimetrazione centri abitati

Relazione illustrativa

Schedatura del patrimonio edilizio esistente.

## **Articolo. 2 Classificazione delle attività e degli usi del suolo**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il regolamento urbanistico definisce per ciascuna zona omogenea del territorio comunale, le destinazioni d'uso prevalenti nonché quelle compatibili, con riferimento alla classificazione di attività e usi illustrata nei commi seguenti.

### **2.1 Residenza**

La destinazione residenziale si articola in:

#### ***2.1.1 Residenza ordinaria***

Tale destinazione comprende gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.

#### ***2.1.2 Residenza rurale***

Tale destinazione comprende le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche.

### ***2.1.3 Residenza specialistica***

Tale destinazione comprende le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

### ***2.1.4 Residenza collettiva***

Tale destinazione comprende le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

### ***2.1.5 Destinazioni d'uso compatibili con la residenza***

Le seguenti destinazioni d'uso sono ritenute compatibili con la residenza:

- commercio al dettaglio, limitatamente alla tipologia "esercizi di vicinato";
- agenzie bancarie e di assicurazione ecc.;
- artigianato di servizio;
- piccolo artigianato di produzione di beni artistici;
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici pubblici;
- uffici privati;
- ristoranti;
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, per l'istruzione;
- attività ricettive;
- servizi pubblici.

## **2.2 Attività del settore produttivo**

Tali funzioni sono suddivise nelle seguenti categorie:

### ***2.2.1 Attività manifatturiere***

In tale categoria si intendono compresi gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensivi delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di for-

mazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili).

Esse si articolano in:

- piccolo artigianato di produzione di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione di dimensione non superiore a 75 mq.;
- artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso dal precedente;
- attività di spedizione e trasporto, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
- attività produttive agricole, che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

### ***2.2.2 Attività compatibili con le funzioni produttive***

Sono attività compatibili col settore secondario esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, secondo le prescrizioni di zona:

- attrezzature per il trasporto merci,
- depositi anche non connessi direttamente con le attività produttive;
- depositi e attività commerciali all'ingrosso;
- autorimesse pubbliche e private;
- residenza per il titolare o il custode ove specificamente ammessa e disciplinata nelle norme di zona.

## **2.3 Attività commerciali**

Sono le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, incluse le autoconcessionarie. Le attività commerciali sono suddivise nelle seguenti sottocategorie:

### ***2.3.1 Esercizi di vicinato***

Esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita al minuto o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 300 mq, esclusi i servizi di

pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali.

### ***2.3.2 Medie strutture di vendita***

Esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq. e fino a 1.500 mq., esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti.

### ***2.3.3 Grandi strutture di vendita***

Esercizi di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti.

### ***2.3.4 Commercio di carburanti per veicoli***

Esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.

### ***2.3.5 Esposizioni merceologiche***

Sono intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti.

### ***2.3.6 Pubblici esercizi, per la vendita e il consumo***

Sono i pubblici esercizi per la vendita ed il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. Sono a loro volta suddivisi nelle seguenti sottocategorie:

- bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
- cisterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;
- mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale.

### ***2.3.7 Artigianato di servizio***

Tale attività è comprensiva delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco

e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

## **2.4 Attività direzionali**

Tali attività sono comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, servizio, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti.

Si tratta, ad esempio, di uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postali; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni.

## **2.5 Attività di servizio e svago**

### ***2.5.1 Attrezzature sociali e culturali***

Sono attrezzature pubbliche e private, comprensive di ogni servizio complementare, di e suddivise in:

- centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
- musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
- sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
- biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
- centri congressuali polivalenti;
- caserme

### ***2.5.2 Strutture associative***

Sono le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione.

### ***2.5.3 Attrezzature per lo spettacolo pubbliche e private***

Sono comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

Sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
- impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili.

### ***2.5.4 Attrezzature ricreative, pubbliche e private***

Tali attrezzature sono comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

Sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- sale di ritrovo e da gioco e locali da ballo che comprendono sale di superficie utile lorda non superiore a 500 mq.;
- grandi strutture di intrattenimento che comprendono attrezzature quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 500 mq. di superficie utile lorda;

### ***2.5.5 Attrezzature scolastiche, pubbliche e private***

Tali attrezzature, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto si articolano in:

- asili nido, scuole materne;
- scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- università e istituti di alta cultura.

### ***2.5.6 Attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private***

Sono le attrezzature per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti.

Sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- ospedali, cliniche, case di cura;

- ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- poliambulatori;
- ambulatori e centri di primo soccorso;
- cliniche e ambulatori veterinari;
- ricoveri per animali.

#### ***2.5.7 Attrezzature sportive***

Tali attrezzature pubbliche e private comprendono oltre che gli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, le attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc., maneggi, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili.

#### ***2.5.8 Attrezzature religiose***

Tali attrezzature sono intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivi delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto.

#### ***2.5.9 Impianti e Attrezzature e tecnologiche Impianti cimiteriali***

Tali attrezzature sono intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico.

#### ***2.5.10 Attrezzature tecnologiche***

Tali attrezzature sono intese come impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri commi del presente articolo, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti. Si elencano a titolo esemplificativo i seguenti:

- Impianti per la depurazione,
- Impianti di acquedotto,
- Impianti pompaggio gas e rimesse per i mezzi di trasporto,
- Cabine elettriche di trasformazione,
- Sistemazioni di interscambio viario e ferroviario;
- Raccordi ferroviari e relativi centri di carico;
- Impianti e strutture tecnologiche a servizio di attività esistenti,
- Impianti ed attrezzature a servizio della Stazione dei Vigili del Fuoco,

- Area di riconversione impianti di incenerimento, strutture tecnologiche, rimesse per i mezzi di trasporto;
- Distributori di carburante.

### **2.5.11 Attrezzature per mobilità meccanizzata**

Tali attrezzature sono comprensive di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta.

Sono diversamente considerate le seguenti utilizzazioni per:

- parcheggi;
- autorimesse;
- autostazioni.

## **2.6 Attività ricettive**

Sono le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili). Sono suddivise nelle seguenti categorie:

- attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;
- attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
- attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici.

## **2.7 Attività agricole**

Sono agricole tutte le attività esercitate dall'imprenditore e dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali ed all'esercizio di attività connesse ai sensi delle vigenti norme in materia.

### **2.7.1 Destinazioni d'uso compatibili con l'attività agricola**

Sono ritenute compatibili con le attività agricole le attività definite integrative e complementari dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

## **Articolo. 3 Strumenti Attuativi del Regolamento Urbanistico**

I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

I piani attuativi in contrasto con il regolamento urbanistico possono essere adottati e approvati esclusivamente tramite variante contestuale al regolamento urbanistico.

I piani attuativi hanno i contenuti di cui al Capo II della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. La validità e l'iter di approvazione dei piani attuativi sono quelli previsti dalla medesima Legge Regionale.

#### **Articolo. 4 Interventi edilizi ed urbanistici**

Gli interventi sono definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

#### **Articolo. 5 Dotazione di Standard**

Al fine della determinazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture, dei servizi necessari e degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ), si applicano le corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente regolamento urbanistico e le zone territoriali omogenee come definite all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi è regolata dai seguenti parametri e standard, fatto salvo quanto specificamente previsto per le singole aree o ambiti.

##### **5.1 Standard per insediamenti residenziali**

###### ***5.1.1 Standard pubblici o di uso pubblico***

Ai fini della pianificazione particolareggiata, si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Il regolamento urbanistico assume quale quantità minima di standard 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

###### ***5.1.2 Parcheggi privati***

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume costruito.

## 5.2 Standard per insediamenti produttivi

### 5.2.1 *Standard pubblici o di uso pubblico*

Per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a standard, è stabilita in misura non inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

### 5.2.2 *Parcheggi privati*

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume costruito determinato come prodotto della superficie lorda moltiplicato per l'altezza virtuale.

## 5.3 Standard per insediamenti di tipo commerciale, direzionale e turistico ricettivo

### 5.3.1 *Standard pubblici o di uso pubblico*

Per i nuovi insediamenti commerciali ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi.

Per gli insediamenti direzionali, pubblici o privati, e turistico ricettivi tali standard ammontano a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda.

Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi nelle zone A e B tali quantità possono essere ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

### 5.3.2 *Parcheggi per la sosta stanziale per insediamenti commerciali*

Per i nuovi esercizi commerciali si applica, in aggiunta a tali standard, la dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2 c.2 Legge 24 marzo 1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

### 5.3.3 *Parcheggi per la sosta di relazione per insediamenti commerciali*<sup>1</sup>

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire

---

<sup>1</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Sono individuati, ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 del DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R “Regolamento in attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28”, nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato, nei casi di cui alle lettere da a) ad f) del art. 28, comma 2, DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R “Regolamento in attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28, i parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti;
- per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
- per le medie strutture di vendita ubicate entro i perimetri individuati ai sensi del D.lgs 42/2004 con DM 21 maggio 1960 n. 141 e DM 1 giugno 1960 n. 150 i parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti per le strutture fino a 400 mq di superficie di vendita. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 400 mq i parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti, nella misura di cui al comma precedente, soltanto per le superfici eccedenti.

#### ***5.3.4 Parcheggi pertinenziali per insediamenti direzionali***

Sono reperiti parcheggi nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc (Legge 24 marzo 1989, n. 122).

#### ***5.3.5 Parcheggi pertinenziali per insediamenti carattere turistico ricettivo***

Sono reperiti parcheggi nella misura minima di:

- 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda;
- un posto macchina per ogni camera;
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante.

### **Articolo. 6 Norme generali sui parcheggi**

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale ed i parcheggi realizzati su solai di copertura.

Il numero di posti auto che deve essere individuato, in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio; la superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a 12 mq.

## **Articolo. 7 Distanze**

Negli interventi di nuova edificazione ed in quelli modificativi della sagoma esistente devono essere rispettate:

- Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali come specificato all'art. 9 Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- La distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà compresi porticati, logge e corpi aggettanti di ogni genere con la sola esclusione degli elementi ornamentali e delle terrazze a sbalzo. Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:
  - In caso di specifici accordi tra privati, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà e quando siano rispettate le distanze di cui all'art. 9 Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
  - Nel territorio rurale, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà, dove si applica la disciplina del Codice Civile.

## **Articolo. 8 Parametri urbanistici ed edilizi**

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi si rimanda ai regolamenti ed alle norme regionali e nazionali.

Si specifica che, ai fini del dimensionamento il volume assegnato dal presente regolamento edilizio è comunque calcolato come superficie utile lorda (Sul) moltiplicata per l'altezza virtuale (H).

$$V = SUL \times H_v$$

## **TITOLO II IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Articolo. 9 Sistema funzionale degli insediamenti urbani**

#### **9.1 Oggetto**

Ai sensi dell'art. 62 del vigente Piano Strutturale il sistema funzionale comprende le parti di territorio comunale occupate dagli insediamenti urbani.

L'intero sistema funzionale è articolato in unità territoriali organiche elementari (UTOE), "porzioni di territorio in riferimento alle quali possano essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa", a loro volta suddivise in ambiti omogenei per caratteri delle risorse presenti, per problematiche e per obiettivi.

Per ciascun ambito di UTOE sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne

l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del regolamento urbanistico e a guidare le azioni conseguenti.

Si assumono a titolo di indirizzo per la disciplina del sistema funzionale degli insediamenti urbani gli obiettivi dell'art. 63 del vigente Piano Strutturale.

## **Articolo. 10 Dimensionamento delle Unità Territoriali Organiche Elementari**

Il regolamento urbanistico recepisce, ai sensi dell'art. 62 del piano strutturale, le previsioni analitiche di sviluppo urbanistico per ogni unità territoriale organica elementare contenute nelle Schede Norma allegate alla presente normativa.

### **10.1 Unità Territoriali Organiche Elementari**

Il regolamento urbanistico articola le previsioni insediative nelle seguenti unità territoriali organiche elementari previste dal piano strutturale:

Unità Territoriale Organica Elementare	n. 1	Bibbiena
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 2	Soci
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 3	Partina-Freggina
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 4	Terrossola
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 5	Serravalle-Pian del Ponte
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 7	Campi
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 8	Farneta-Santa Rosa
Unità Territoriale Organica Elementare	n. 9	Banzena
Unità Territoriale Organica Elementare	n.10	Candolesi-Camprena

### **10.2 Ambiti di Unità Territoriale**

Il regolamento urbanistico recepisce le analisi del piano strutturale articolate per ambiti.

Tali ambiti sono i seguenti:

1. Ambito di unità territoriale	n. 1.A	Bibbiena centro storico
2. Ambito di unità territoriale	n. 1.B	Bibbiena versante est
3. Ambito di unità territoriale	n. 1.C	Bibbiena versante ovest
4. Ambito di unità territoriale	n. 1.D	Bibbiena nord
5. Ambito di unità territoriale	n. 1.E	Pianacci - Ferrantina
6. Ambito di unità territoriale	n. 1.F	Le Chiane
7. Ambito di unità territoriale	n. 2.A	Soci centro storico

8. Ambito di unità territoriale	n. 2.B	Soci villa Bocci
9. Ambito di unità territoriale	n. 2.C	Soci Piano di Silli
10. Ambito di unità territoriale	n. 3.A	Partina
11. Ambito di unità territoriale	n. 3.B	Freggina
12. Ambito di unità territoriale	n. 4.A	Terrossola
13. Ambito di unità territoriale	n. 5.A	Serravalle
14. Ambito di unità territoriale	n. 5.B	Pian del ponte
15. Ambito di unità territoriale	n. 6.A	Marciano
16. Ambito di unità territoriale	n. 6.B	Poggiolo
17. Ambito di unità territoriale	n. 7.A	Campi
18. Ambito di unità territoriale	n. 8.A	Farneta
19. Ambito di unità territoriale	n. 8.B	Santa Rosa
20. Ambito di unità territoriale	n. 9.A	Banzena
21. Ambito di unità territoriale	n. 9.B	Bivio di Banzena
22. Ambito di unità territoriale	n. 10.A	Candolesi - Camprena

## **Articolo. 11 A - Insediamenti storici**

### **11.1 Oggetto**

Tali insediamenti comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che presentano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, secondo le perimetrazioni previste dalle cartografie di piano.

Tali insediamenti, corrispondenti a quelli previsti dall'art. 17 L 765/1967 e dall'art. 2 lett. a) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, comprendono l'insieme degli insediamenti storici ed i tessuti, che includono:

- gli edifici presenti al catasto d'impianto (1930);
- gli edifici oggetto di schedatura ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo;
- le relative aree di pertinenza.

### **11.2 invariati strutturali**

Il Regolamento Urbanistico prevede prioritariamente interventi mirati alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisico-morfologici, funzionali e sociali in recepimento degli obiettivi di cui all'art. 19 delle norme del Piano

Strutturale.

Costituiscono particolari elementi di invarianza:

- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico – architettoniche;
- gli elementi decorativi;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.

### **11.3 Destinazioni d'uso**

- Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme speciali per particolari ambiti negli insediamenti storici sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni: residenza, attività ricettive, , attività commerciali, attività di servizio e svago, attività di supporto del sistema agricolo ove non si determinino conflitti con le attività urbane, con assoluta esclusione dell'allevamento di animali.

### **11.4 Disciplina degli interventi**

#### ***11.4.1 Edifici classificati ai sensi dell'art. 5 e 7 della LR 59/1980***

Il Regolamento Urbanistico recepisce integralmente la classificazione di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi dell'art. 5 della LR 59/1980 e ss.mm.ii., relativa ai centri storici di Bibbiena, Soci, Partina e Serravalle approvata dalla Regione Toscana in data 03/05/1991 ed art. 7 stessa legge regionale, approvata dalla regione con DGR 309/1995 e la relativa disciplina degli interventi

#### ***11.4.2 Edifici classificati dal Ru***

Il Regolamento classifica ciascun edificio secondo le categorie e individua le classi di valore. Per questi edifici si applicano le categorie di intervento secondo le relative classi di valore di cui all'Articolo 54.

È fatta salva, previo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio, la possibilità di realizzare con intervento diretto ampliamenti funzionali alla realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici oltre che i frazionamenti immobiliari.

#### ***11.4.3 Edifici privi di classificazione***

Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli edifici legittimi non classificati dalla disciplina di tutela degli edifici storici di cui al punto precedente.

Per gli edifici facenti parte del centro antico e non classificati sono ammessi con la procedura dell'intervento diretto tutti gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti norme

fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento escluso:

- modifiche agli elementi orizzontali strutturali che non siano esclusivamente finalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;
- modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interne o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;
- trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna;

Per i medesimi edifici facenti parte del centro antico e non compresi nella classificazione di cui al punto precedente sono ammessi con la procedura del piano di recupero, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

È fatta salva, previo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio, la possibilità di realizzare con intervento diretto ampliamenti funzionali alla realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici oltre che i frazionamenti immobiliari.

La progettazione e la pianificazione attuativa in zona A deve garantire il raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche storiche, deve individuare le caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'edificio e dell'area oggetto d'intervento, provvedere conseguentemente alla classificazione di valore ed alla relativa categoria d'intervento.

Il comune può richiedere all'uopo speciali elaborazioni quali rilievi di dettagli architettonici e simulazioni prospettiche di alternative o quant'altro possa essere necessario per un'ideale valutazione dell'intervento proposto.

### **11.5 Aree di pertinenza**

Le aree di pertinenza degli edifici compresi nella zona A non sono edificabili.

La sistemazione delle pertinenze esterne deve tenere conto dei prevalenti caratteri storici non è ammesso l'uso dell'asfalto o di altri tipi di pavimentazioni che non siano appartenenti alle tipologie storiche riscontrabili nello specifico ambito storico, devono essere introdotte esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone o ambientate.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria;
- la creazione di parchi e giardini;
- la posa di alberature;
- la messa in opera di recinzioni e di arredi così come disciplinate dal "Piano del colore e del decoro urbano";
- la realizzazione, solo se consentita in relazione alla classificazione di valore degli edifici, di garage pertinenziali interrati, con il ripristino delle superfici degli

spazi aperti e con il mantenimento delle quote originarie.

- Fino ad una superficie coperta massima di 25 mq: pergolati, gazebo, tettoie ad uso protezione posti auto;
- forni barbecue, ripostigli esterni fino ad una superficie coperta massima di 10 mq in posizione schermata e piscine.

### **11.6 Caratteristiche materiche e tipologiche**

Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in zona A si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per il centro storico di Bibbiena sono prioritarie le prescrizioni del Piano del colore approvato con delibera di consiglio n. 45 del 28 giugno 2006.
- b) per i centri storici di Soci, Partina e Serravalle sono prioritarie le prescrizioni del Piano del colore approvato con delibera di consiglio n. 40 del 26 novembre 2008.
- c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (in genere rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- d) gli aggetti dei tetti non possono essere modificati alterando la sporgenza preesistente e qualora questa non sia riscontrabile l'aggetto massimo non deve superare i 60 cm;
- e) gli aggetti di gronda devono essere mantenuti nelle loro tipologie e materiali tradizionali che generalmente sono dei seguenti tipi:
  - in pianelle di cotto fatte a mano in pasta molle e travetti in legno
  - in pianelle di cotto fatte a mano in pasta molle (grondino)
  - in pietra doppia o scempia
- f) i manti di copertura devono essere realizzati con elementi in laterizio a coppi e tegole staccati;
- g) non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - comignoli in cemento di tipo industriale;
  - pluviali in PVC;
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in legno con finitura naturale, in PVC o in alluminio o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - uso di porfido, marmo o altri materiali non di provenienza locale.

In caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, devono essere rimossi e sostituiti;

Nei sistemi di oscuramento deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie possono essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;

I pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura devono seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

L'installazione di pannelli solari è consentita sulle coperture le seguenti prescrizioni: i pannelli devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura, lasciando una fascia perimetrale di almeno un metro ; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici scure; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti.

Nella realizzazione di nuovi interventi, qualora ammessi, compresa la costruzione di opere pertinenziali, debbono essere rispettati i seguenti criteri:

- la localizzazione delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, delle opere pertinenziali deve tenere conto della preminenza delle preesistenze storiche in rapporto ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti; gli orientamenti e/o allineamenti devono essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale;
- i nuovi edifici residenziali e gli ampliamenti devono avere forme architettoniche e volumetrie semplici, murature in pietrame o intonacate e tinteggiate con colori tradizionali, manto di copertura in laterizio e tenere conto dei caratteri tipologici degli edifici preesistenti, delle forme e dimensioni delle aperture e dei materiali;
- le opere pertinenziali devono avere forme architettoniche e volumetrie semplici, essere realizzate con materiali coerenti con il contesto ed integrabili con il paesaggio, con particolare riferimento all'uso del legno o materiali innovativi e tecnologicamente idonei rispetto alla struttura adottata, in tonalità atte a minimizzare l'impatto visivo e comunque coerenti con il paesaggio.

## 11.7 Norme specifiche per ambiti di recupero

### 11.7.1 Bibbiena – Convento di San Lorenzo (PR1A) <sup>2</sup>

Descrizione urbani-	UTOE n.1 Bibbiena
---------------------	-------------------

<sup>2</sup> Modificato con delibera C.C. 33 del 30/04/2010

stica dell'ambito	Ambito 1A – Bibbiena Centro Storico
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è il convento di San Lorenzo con relative aree di pertinenza.
Destinazioni ammesse	Attività direzionali, attività di servizio e svago, attività commerciali, residenziale <i>attività ricettive, residenza</i> .
Modalità di attuazione	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata preventivo agli interventi edilizi ammessi che comportino il cambio di destinazione d'uso;  Intervento diretto per interventi ammessi senza cambio di destinazione d'uso e per interventi aventi committente pubblico.
Interventi edilizi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• restauro e risanamento conservativo;</li> <li>• ristrutturazione edilizia escluso: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifiche agli elementi orizzontali strutturali che non siano esclusivamente finalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;</li> <li>• modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interne o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;</li> <li>• trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna;</li> <li>• addizioni volumetriche fatto salvo quelle finalizzate all'adeguamento sismico,</li> </ul> </li> </ul>
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che disciplini e consenta il parziale utilizzo pubblico.

### 11.7.2 Bibbiena – Cinema Sole (PR2A)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1A – Bibbiena Centro Storico
Localizzazione e individuazione	L'area è posta all'angolo tra viale Garibaldi e via Borghi a sud del centro storico di Bibbiena.

Destinazioni ammesse	Attività direzionali, attività di servizio e svago, attività commerciali, residenziale limitatamente ai piani superiori al piano terra.
Modalità di attuazione	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata preventivo agli interventi edilizi ammessi che comportino il cambio di destinazione d'uso.  Intervento diretto per interventi ammessi senza cambio di destinazione d'uso e per interventi aventi committente pubblico.
Interventi edilizi ammessi	In deroga alla classificazione degli edifici storici di Bibbiena Soci Partina e Serravalle (approvata dalla regione il 03.05.1991 e con Deliberazione GR 309/1995), sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione pesante con salvaguardia dei caratteri estetici storici ed architettonici esterni con particolare riferimento alla composizione dei fronti esterni ed al periodo storico di riferimento. È consentita la limitata modifica del fronte su via Borghi per giustificate esigenze di progetto.
Condizioni alla trasformazione	In caso di cambio di destinazione d'uso sottoscrizione di convenzione urbanistica che disciplini e consenta il parziale utilizzo pubblico.

### 11.7.3 Bibbiena – Piazza Matteotti (PR3A)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1A – Bibbiena Centro Storico
Localizzazione e individuazione	L'area con i relativi impianti è posta al margine di piazza Matteotti in corrispondenza dell'accesso al centro storico.
Destinazioni ammesse	Attività direzionali, attività di servizio e svago, attività commerciali, residenziale.
Modalità di attuazione	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di tipologie coerenti con l'ambito storico di riferimento.
Indici e parametri urbanistici	Volumetria funzionale all'intervento  Hmax = non eccedente l'edificio adiacente lungo via Gori  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra

	di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di intervento	Demolizione e nuova edificazione

**11.7.4 Soci – Area di Villa Bocci (PR7A)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2B – Soci Villa Bocci
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è una zona contigua alla villa Bocci caratterizzata dalla giustapposizione di edifici di valore con fabbricati in stato di degrado.
Destinazioni ammesse	Residenza, attività agricole e funzioni connesse, attività ricettive
Modalità di attuazione	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata preventivo agli interventi di cui all'art. 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  Intervento diretto per tutte le altre opere ed interventi.
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc. 20.000  Hmax = funzionale all'intervento da definirsi in sede di piano attuativo.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro degli immobili esistenti classificati come edilizia storica nella scheda K di Villa Bocci allegata al Piano Strutturale; di riconversione, recupero, ristrutturazione e ampliamento per gli altri edifici compresi entro la perimetrazione del piano di recupero.
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di caratteristiche distributive e di materiali costruttivi da impiegarsi in continuità e coerenza con quelli della villa. Sono inoltre prescritte coperture tradizionali, varietà cromatiche semplificate, materiali di finitura tradizionali: intonaco e pietra.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto pre-

	scritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.
Compatibilità paesistica	<p>Il recupero delle volumetrie esistenti deve configurarsi come un intervento di riqualificazione dell'intero aggregato dove le parti da riqualificare devono trovare il giusto confronto di qualità architettonica con l'edilizia storica rappresentata dalla villa padronale.</p> <p>Il piano di recupero si configurerà come riorganizzazione e integrazione delle parti di minor valore (gli annessi rustici della villa) salvaguardando la parte monumentale. A tal fine saranno redatte specifiche norme finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico.</p> <p>L'intervento proposto rispetta e valorizza gli spazi aperti esistenti, come il parco della villa, il viale alberato d'ingresso e gli ampi spazi aperti antistanti, che necessitano soltanto di manutenzione. Per le altre aree di recupero vale la previsione di mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati, dove si propone un miglioramento delle caratteristiche tipiche della tradizione locale in termini di viali alberati e conservazione delle colture e degli spazi aperti. In generale l'intervento prevede la tutela e la valorizzazione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non.</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede K di Valutazione Paesaggistica - Soci, area di Villa Bocci;" allegata al Piano Strutturale.

#### 11.7.5 Candolesi 1 (PR8A)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è interessata da un annesso di valore architettonico nullo posta a nord del borgo di Candolesi, con relative aree di pertinenza.
Destinazioni ammesse	Attività direzionali, attività commerciali, residenziali.
Modalità di attuazione	Piano di recupero

Interventi edilizi ammessi	Demolizione e nuova edificazione
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume = mc. 600</p> <p>Rc. = 30%</p> <p>Hmax = m. 6.50 e comunque non eccedente l'altezza degli edifici adiacenti.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	È prescritto l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, ed in particolare sulle pareti esterne l'uso di tonalità cromatiche delle terre, oltre al mantenimento degli allineamenti precostituiti.
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento e recupero del muro perimetrale esistente con l'esclusione della possibilità di addossamento al muro delle nuove costruzioni;</li> <li>- gli interventi di recupero dovranno prevedere la preventiva demolizione e sistemazione ambientale delle aree adiacenti al centro storico;</li> <li>- gli interventi proposti dovranno garantire in quota parte la necessaria integrazione delle sovrastrutture stradali e dei sottoservizi, nonché la realizzazione degli spazi pubblici;</li> <li>- dovrà essere evitata la messa in opera di essenze arboree di alto fusto.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>L'intervento persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminare la zona di degrado;</li> <li>• tutelare le zone sottoposte a vincolo;</li> <li>• contenere compatte le edificazione, evitando i rischi di costruzioni a bassa densità sparse;</li> <li>• mantenere il carattere rurale delle aree aperte circostanti.</li> </ul>

Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi “Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali”
---	---

### 11.7.6 Candolesi 2 (PR9A)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è interessata da una costruzione di valore architettonico nullo posta a sud nel nucleo storico di Candolesi.
Destinazioni ammesse	Residenziale
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Interventi edilizi ammessi	Demolizione e nuova edificazione
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume = pari alla volumetria demolita, esistente e legalizzata</p> <p>Hmax = m. 6.50 e comunque non eccedente l'altezza degli edifici adiacenti.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	La nuova porzione costruita dovrà essere coordinata e tipologicamente coerente con l'edificio principale di valore. È prescritto l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di tonalità cromatiche delle terre.
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di recupero dovranno prevedere la preventiva demolizione delle parti di valore nullo o negativo identificabili negli annessi di recente edificazione (post anni '30) e sistemazione ambien-</li> </ul>

	<p>tale di tutte le aree facenti parte della porzione in proprietà;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricostruzione del muro in pietra contermina alla SRT n. 71 in allineamento e con le stesse modalità costruttive della parte originaria a monte;</li> <li>- realizzazione degli spazi pubblici necessari;</li> <li>- dovrà essere evitata la messa in opera di essenze arboree di alto fusto.</li> </ul> <p>In sede di piano attuativo sarà valutata la necessità o meno di procedere all'integrazione delle sovrastrutture stradali e dei sottoservizi.</p>
Compatibilità paesistica	<p>L'intervento persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminare la zona di degrado;</li> <li>• tutelare le zone sottoposte a vincolo;</li> <li>• compattare l'edificazione, evitando i rischi di costruzioni a bassa densità sparse.</li> </ul>

### 11.7.7 Candolesi 3 (PR10A)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione e individuazione	Superfetazioni prive di valore architettonico aggiunte impropriamente al nucleo storico di Candolesi nella parte sud con relative aree di pertinenza.
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Interventi edilizi ammessi	Demolizione e nuova edificazione
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume = alle volumetrie in demolizione (recupero)</p> <p>Hmax = m. 6.50 e comunque non eccedente l'altezza degli edifici adiacenti.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	La nuova porzione costruita dovrà essere coordinata e tipologicamente coerente con l'edificio principale di

	<p>valore. È prescritto l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di tonalità cromatiche delle terre.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di recupero dovranno prevedere la preventiva demolizione delle parti di valore nullo o negativo identificabili negli annessi di recente edificazione (post anni '30) e sistemazione ambientale di tutte le aree facenti parte della porzione in proprietà;</li> <li>- ricostruzione del muro in pietra contermini alla SRT n.71 in allineamento e con le stesse modalità costruttive della parte originaria a monte;</li> <li>- gli interventi proposti dovranno garantire in quota parte la necessaria integrazione delle sovrastrutture stradali e dei sottoservizi, nonché la realizzazione degli spazi pubblici;</li> <li>- dovrà essere evitata la messa in opera di essenze arboree di alto fusto.</li> </ul>
<p>Compatibilità paesistica</p>	<p>L'intervento persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminare la zona di degrado;</li> <li>• tutelare le zone sottoposte a vincolo;</li> <li>• contenere compatte le edificazione, evitando i rischi di costruzioni a bassa densità sparse.</li> </ul>

### 11.8 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 11.8.1 Bibbiena - via Mindria (N 1A)

Per l'area posta in località Bibbiena Viale Mindria, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico pari ad un massimo di 120 mc da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive dell'edificio principale nei giusti rapporti planivolumetrici derivanti dai processi di crescita del tessuto storico consolidato.

### **11.8.2 Bibbiena - via Fonte Cavalli (N 2A)**

Per l'area posta in località Bibbiena Via Fonte Cavalli, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico pari ad un massimo di 300 mc da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive dell'edificio principale nei giusti rapporti planivolumetrici derivanti dai processi di crescita del tessuto storico consolidato.

### **11.8.3 Bibbiena - viale Michelangelo (N 3A)**

Per l'area posta in località Bibbiena Viale Michelangelo ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la chiusura con inserimento di semplice infisso della loggia d'ingresso.

### **11.8.4 Bibbiena – via Marcucci Poltri (N 4A)**

Per l'area posta in fregio a via Marcucci Poltri, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi in ampliamento che garantiscano un maggior livello di definizione e compiutezza all'edificio esistente. Le nuove volumetrie dovranno essere contenute in mc 200. È ammesso il superamento del rapporto di copertura di zona.

### **11.8.5 Soci – via dell'Orto (N 6A)**

Per l'edificio posto in fregio via dell'Orto a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, previa redazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, è ammessa la sopraelevazione sino alla formazione di un piano abitabile collocato al di sopra del piano attuale senza costituire una nuova unità immobiliare.

### **11.8.6 Soci – via Vecchia 1 (N 7A)**

Per l'edificio posto all'incrocio tra via dell'Orto e via Vecchia a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammesso il completamento dell'ultimo piano. Quanto sopra ammesso dovrà essere effettuato utilizzando materiali del tutto uguali a quelli dell'edificio esistente.

### **11.8.7 Soci - via Vecchia 2 (N 8A)**

Per l'edificio posto in località Soci Via Vecchia, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione con cambio di destinazione in residenziale. Partina – via di Freggina (N 9A)

Per l'area posta in località Partina, in fregio alla viabilità comunale di Freggina, individuata con perimetrazione in cartografia, area sulla quale insisteva un edificio distrutto a causa di eventi bellici, è ammessa la ristrutturazione urbanistica contenuta nel perimetro delle fondazioni esistenti, per una volumetria massima di mc. 600. L'intervento dovrà costituire un fronte continuo ed omogeneo con l'edificato esistente e posto in allineamento con esso. L'edificio dovrà avere massimo due piani fuori terra per un'altezza massima pari a m.7.00.

È prescritto l'uso di volumetrie compatte, con pareti prive di aggetti e prevalenza dei

pieni sui vuoti. Gli edifici avranno pareti esterne con rivestimento in pietra con lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, coperture a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenze non superiore al 30% con manto in tegole e coppi, riquadrature in pietra, infissi in legno.

#### **11.8.8 Partina – centro storico (N 10A)**

Per l'area posta nel versante occidentale del centro storico, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 400. L'edificio avrà massimo due piani fuori terra per un'altezza massima pari a m. 7.00. L'intervento in ampliamento dovrà uniformarsi comunque con l'assetto tipologico e le tecniche costruttive della parte esistente. Per l'addizione è prescritto l'uso di volumetrie compatte con pareti prive di aggetti e prevalenza dei pieni sui vuoti. Gli edifici avranno pareti esterne con rivestimento in pietra con lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, coperture a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenze non superiore al 30% con manto in tegole e coppi, riquadrature in pietra, infissi in legno. Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, le distanze minime da rispettare nei confronti degli altri fabbricati possono essere inferiori a dieci metri come illustrato nello schema planivolumetrico allegato alla scheda k.

#### **11.8.9 Marciano (N 11A)**

Per l'area posta in località Marciano, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico funzionale pari ad un massimo di mc 200.

#### **11.8.10 Serravalle (N 12A)**

Per l'area posta in località il Pesco a Serravalle, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammesso l'ampliamento funzionale per un massimo di 150 mc, da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive dell'edificio principale nei giusti rapporti planivolumetrici derivanti dai processi di crescita del tessuto storico consolidato.

#### **11.8.11 Farneta (N 15A)**

Per l'area posta in località Farneta individuata con perimetrazione in cartografia, valgono le seguenti prescrizioni:

- Per l'edificio principale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- Per l'edificio attiguo in stato di fatiscenza, gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi ammessi devono rispettare la tipologia edilizia preesistente, così come i rapporti dimensionali e formali delle bucatore e degli aggetti dovranno essere uniformati alla preesistenza ed all'edificio principale. Il rialzamento del piano primo dovrà essere non superiore ai minimi previsti dal R.E. L'intervento di riconfigurazione dell'ex porcilaia dovrà uniformarsi alle tipologie ed alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nel contesto.

- Per i manufatti pertinenziali esistenti nell'area sono ammessi unicamente interventi di demolizione o di ristrutturazione urbanistica. L'intervento di ricostruzione dovrà portare ad un organismo edilizio coerente con le articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e con i rapporti dimensionali e formali dell'impianto urbanistico di antica formazione.

#### **11.8.12 Podere Berignolo (N 16A)**

Per l'area presso il Podere Berignolo a Bibbiena Stazione, individuata con perimetrazione in cartografia, si prevede la possibilità, tramite intervento diretto, di ristrutturazione edilizia del fabbricato con un incremento pari a 200 mc con destinazione residenziale e terziaria.

L'intervento dovrà uniformarsi con l'assetto tipologico esistente secondo regole costruttive tradizionali. Le altezze non potranno superare quelle esistenti.

#### **11.8.13 Marciano (N 17A)**

Per l'area posta in località Marciano ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un limitato incremento volumetrico strettamente necessario alla chiusura delle terrazze a sbalzo sul lato ovest realizzata con inserimento di semplici infissi in legno e vetro dello stesso materiale, colore e forma per l'intera unità edilizia.

#### **11.8.14 Marciano (N 18A)**

Per l'area posta in località Marciano ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia pesante con un incremento volumetrico pari a 200 mc con le seguenti prescrizioni: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche pari a quelle esistenti.

#### **11.8.15 Campi (N 19A)**

Per l'area posta in località Campi ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ricostruzione con intervento diretto dell'annesso diruto esistente con le seguenti prescrizioni: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche conformi a quelle del fabbricato principale; altezza massima 3,5 m, tetto a capanna.

#### **11.8.16 La Sega (N 20A)**

Per l'edificio posto entro l'area perimetrata in cartografia in località la Sega è consentita la demolizione e ricostruzione entro la sagoma dell'edificio esistente con un ampliamento in aderenza di 200 mc.

#### **11.8.17 Candolesi (N 21A)**

Nell'area posta in località Candolesi ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia e un incremento volumetrico pari a 200 mc con le seguenti prescrizioni: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche pari a quelle esistenti. L'edificio deve essere ad un solo piano fuori terra, h max 3,50 m, arretrato rispetto al filo della facciata dell'edificio principale e con cantonali a vista. Il tet-

to deve essere a falde inclinate, copertura in laterizio, aggetto di gronda tipo grondino.

Deve essere previsto il restauro del muro lungo strada sul lato est. Le aperture devono essere rettangolari, allineate sull'architrave. Architrave, soglie, mostre delle finestre sono in pietra serena.

#### **11.8.18 Partina (N 22A)**

Nell'area posta in località Partina - Via Rosa Scoti ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico e la modifica di destinazione d'uso in residenziale con le seguenti prescrizioni: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche conformi a quelle dell'edilizia storica locale, nessuna modifica alla sagoma dell'edificio.

#### **11.8.19 Marciano (N 23A)**

Per l'edificio individuato al catasto del Comune di Bibbiena al fg. 31, part. 191, ubicato in località Marciano ed individuato con perimetrazione in cartografia, è consentito un incremento volumetrico pari a 50 mc per il rialzamento di un loggia esistente sul lato ovest dell'edificio, è altresì consentita la modifica di una finestra in porta finestra al fine di accedere al nuovo solaio realizzato con la loggia dal piano primo. L'intervento è realizzato con le seguenti prescrizioni: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche pari a quelle esistenti, recupero delle parti strutturali esistenti (pilastri), prevalenza di pieni sui vuoti, eventuali aperture con asse verticale maggiore di quello orizzontale.

#### **11.8.20 Soci- Cinema Italia (N 24A)**

Nell'area posta in Soci individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito l'ampliamento del Cinema Italia per una SUL di 90 mq ed un'altezza massima di 3,5 m, rispetto della distanza di 10 m tra pareti finestrate frontestanti e di 5 m dai confini di proprietà.

#### **11.8.21 La Casella (N 25A)**

Nell'area posta in Loc. La Casella individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito l'ampliamento dell'annesso esistente fino ad una volumetria complessiva di 300 mc.

#### **11.8.22 Poggio Mercatale (N 26A)**

Nel resede dell'edificio individuato al catasto del Comune di Bibbiena al fg. 65, prt. 87 e contrassegnato con perimetrazione in cartografia, è ammessa la realizzazione di una scala esterna per raggiungere il piano primo dell'edificio con le seguenti caratteristiche: in ferro battuto, elicoidale o a chiocciola, con alzata vuota, senza elementi in muratura ne pannellature opache.

#### **11.8.23 Partina (N 27A)**

Nell'area posta in località Partina individuata al catasto del comune di Bibbiena al fg.

16 part. 177 e con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico fino ad 80 mc: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche conformi a quelle dell'edilizia storica locale.

#### **11.8.24 Soci (N 28A)**

Nell'area posta in località Soci individuata al catasto del comune di Bibbiena al fg. 29 part. 268 e con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico fino ad 100 mc: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche conformi a quelle dell'edilizia storica locale.

#### **11.8.25 Partina (N 34A)**

Nell'area posta in località Partina individuata al catasto del comune di Bibbiena al fg. 16 part. 348 e con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico fino ad 50 mc da ubicare sul retro dell'edificio: materiali, forme, particolari e tipologie architettoniche conformi a quelle dell'edilizia storica locale.

#### **11.8.26 Soci (N 35A)**

Per l'area posta nel centro storico di Soci ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un limitato incremento volumetrico strettamente necessario alla chiusura della loggia realizzata con inserimento di semplici infissi in legno o ferro e vetro.

#### **11.8.27 Pezzalunga (N 36A)**

Per l'area posta in Soci e comprendente il Podere Pezzalunga, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita con intervento diretto la ricostruzione di una porzione volumetrica sul lato ovest, con copertura ad una falda, in pietra, ad un solo piano come dimostrato dalle testimonianze fotografiche d'epoca. Per l'edificio principale sono ammessi interventi di modifica del sistema di distribuzione verticale solo se non alterano in alcun modo l'aspetto esteriore dell'edificio.

## **Articolo. 12 B - Insediamenti prevalentemente residenziali consolidati**

### **12.1 Oggetto**

Tale categoria comprende quelle porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti edilizi a destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone costituiscono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate definite dall'art. 17 L 765/1967 e dall'art.2 lett. b) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### **12.2 Obiettivi**

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dell'immagine urbana tradizionale;
- valorizzazione degli elementi del sistema storico di interesse storico e artistico;
- eventuale completamento del tessuto;
- dotazione di servizi;
- miglioramento dello spazio pubblico.

### **12.3 Destinazioni consentite**

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno delle singole sottozone e nei particolari ambiti di ciascuna sottozona sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Attività commerciali con esclusione delle grandi strutture di vendita;
- Attività ricettive;
- attività di servizio e svago con esclusione delle grandi strutture di intrattenimento.
- attività di supporto del sistema agricolo, in casi eccezionali, in prossimità alle aree agricole, ove non si determinino conflitti con le attività urbane, con assoluta esclusione dell'allevamento di animali.

### **12.4 Parametri edificatori e Modalità di attuazione**

I parametri edificatori sono differenziati per sottoclassi. Le modalità di attuazione sono con intervento diretto o piano attuativo ove espressamente prescritto.

Per quanto riguarda la costruzione di volumi tecnici, nel caso in cui non esistano pareti finestrate frontestanti o per motivate ed inderogabili esigenze igienico sanitarie, è ammissibile la costruzione a distanza dai confini secondo la disciplina del codice civile.

### **12.5 Categorie d'intervento**

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno delle singole sottoclassi, sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione non preordinata alla nuova costruzione.

Tutti gli interventi sull'esistente devono essere coerenti con i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

È inoltre fatto obbligo negli interventi di sopraelevazione e ampliamento di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle aperture esterne, delle logge, delle scale

esterne, delle coperture degli edifici oggetto d'intervento.

## 12.6 Sottoclassi

Gli insediamenti di cui al presente articolo si articolano nelle seguenti categorie, ordinatamente descritte agli articoli che seguono:

*B1 – Insediamenti residenziali densi e continui*

*B2. 1 – Insediamenti residenziali molto densi a elementi isolati*

*B2. 2 – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati*

*B2. 3. – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati con altezza limitata*

*B3 – Insediamenti residenziali radi*

*B4 – Insediamenti residenziali con rete infrastrutturale da completare*

*B5 – Insediamenti misti eterogenei densi o molto densi*

Per quanto non espressamente specificato all'interno delle varie sottoclassi si applicano gli obiettivi generali, le destinazioni, i parametri e le modalità di attuazione della classe generale.

## Articolo. 13 B1 – Insediamenti residenziali densi e continui

### 13.1 Oggetto

Tale categoria comprende quelle aree del territorio comunale caratterizzate da tessuti edilizi prevalentemente residenziali molto densi con costruzioni per lo più ad elementi continui.

### 13.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- il mantenimento immagine urbana tradizionale;
- la conservazione degli edifici secondo le procedure;
- l'eventuale completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi continui;
- il completamento della dotazione di servizi;
- l'eventuale messa in atto di misure di miglioramento igienico sanitario.

### 13.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricati-	2,5 mc./mq.
-----------------------	-------------

lità	
Altezza massima	12.00 m.
Rapporto di copertura	60%
Distanza dai confini	5 m. o aderenza
Distacco dagli edifici	≥10 m. o in aderenza
Distanza dalle strade	Secondo gli allineamenti esistenti ovvero, in assenza, determinati dall'ufficio urbanistica comunale

### 13.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 13.4.1 *Bibbiena – Pollino (N 1B)*

Per l'area posta in località Pollino a Bibbiena, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una unità edilizia a destinazione residenziale, per una volumetria massima pari a mc. 600.

L'altezza massima dell'edificio è calcolata dal piano di campagna. Non sono ammessi riporti di terreno né modifiche al piano quotato se non quelle strettamente necessarie alla realizzazione dell'edificio che dovrà adattarsi all'andamento planimetrico esistente.

Previo accordo con le proprietà confinanti, in conformità a quanto prescritto tra gli obiettivi generali di zona, è permessa l'edificazione lungo strada in contiguità con l'edificato preesistente per la creazione di una cortina continua a completamento del tessuto presente. Sono ammesse volumetrie aggiuntive pari a mc. 300 previo redazione di piano attuativo e reperimento degli standard ex art. 4, comma 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 "Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni".

#### 13.4.2 *Soci-Via Roma (N 67B)*

Per l'area posta in Via Roma a Soci, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula di atto d'obbligo con il quale i richiedenti s'impegnano alla realizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi da specificare in sede di progettazione esecutiva e che garantiscano la sistemazione urbanistica dell'area con particolare riferimento al proseguimento di Via Roma su Via Gramsci, alla realizzazione di parcheggi e di una piazza, alla chiusura di Via Roma su Via Fiorentina.

#### 13.4.3 *Bibbiena-Viale Michelangelo (N 77B)*

Nell'area posta in prossimità di Viale Michelangelo a Bibbiena, individuata con pe-

rimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di edifici sul confine tra le proprietà individuate al catasto dei terreni del Comune di Bibbiena al fg. 65 part. 41 e 215.

#### **13.4.4 Albergo Amorosi (N 80B)**

Per l'edificio dell'Albergo Amorosi, in Piazza Palagi a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammesso un ampliamento volumetrico di 150 mc per la chiusura di una loggia esistente.

### **Articolo. 14 B2. 1 – Insediamenti residenziali molto densi a elementi isolati**

#### **14.1 Oggetto**

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali densi o molto densi a elementi isolati costruiti lungo le strade principali

#### **14.2 Obiettivi**

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- integrazione dei servizi;
- adeguamento igienico-sanitario;
- ricontrollo degli assetti funzionali;
- conservazione e salvaguardia dei valori ambientali;
- creazione di nuove centralità.

#### **14.3 Indici e parametri**

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	2,5 mc/mq
Altezza massima	9,50 m
Rapporto di copertura	50%
Distanza dai confini	5 m o aderenza
Distanza dalle strade	5 m o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica
Distacco dagli edifici	≥10 m o aderenza

#### **14.4 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### **14.4.1 *Bibbiena - viale Turati (N 3B)***

Nel comparto posto in fregio a viale Turati, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità = 2,8 mc/m., rapporto di copertura = 40%, h max = m 12.00, immutati gli altri indici e parametri massimi.

##### **14.4.2 *Soci - via Michelini (N 4B)***

Per l'edificio posto all'incrocio tra via Michelini e la nuova strada di previsione, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità massimo pari a 3 mc/mq, immutati gli altri indici e parametri massimi di zona.

##### **14.4.3 *Soci - via Vecchia (N 5B)***

Per il lotto posto tra via vecchia e i nuovi sviluppi ad est, individuato con perimetrazione in cartografia, verso l'ex cartiera, è prevista la realizzazione di una fascia alberata a corredo del percorso pedonale.

##### **14.4.4 *Soci - via Giotto (N 6B)***

In tale ambito posto lungo via Giotto a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, per la realizzazione dell'edificio isolato previsto nel progetto è consentita una altezza massima di 12,50 m.

##### **14.4.5 *Soci - via 8 marzo (N 7B)***

In tale ambito posto lungo la SRT 71 a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi sono effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di 2,8 mc/mq.

##### **14.4.6 *Candolesi (N 8B)***

In tale ambito posto a nord di Candolesi, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una unità edilizia con volumetria massima di 900 mc, con due piani fuori terra e per un'altezza massima di m 7,50.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 "Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni".

#### **14.4.7 Pollino (N 69B)**

Per tale ambito posto in loc. Pollino, sottoposto a Scheda di valutazione paesaggistica "Il Pollino", è assegnata una volumetria massima di 600 mc ed un'altezza massima di 7 m con allineamento degli edifici lungo la viabilità principale. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

#### **14.4.8 Bibbiena Bosco Casina (N 74B)**

In tale ambito posto in Loc. Bosco Casina a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, i nuovi interventi edilizi sono effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di 1,6 mc/mq e di un'altezza massima di 7m.

#### **14.4.9 Bibbiena-Via Boccaccio (N 79B)**

Nell'area posta in Via Boccaccio a Bibbiena, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di edifici secondo le distanze disciplinate dal codice civile tra le proprietà individuate al catasto dei terreni del Comune di Bibbiena al fg. 67 part. 195 e le part. 87, 86 e 204.

#### **14.4.10 Castellare (N 106B)**

Per l'area in loc. Castellare a Bibbiena, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione con un indice fondiario massimo di 1,2 mc/mq.

#### **14.4.11 Soci – Via Roma (N 119B)**

In tale ambito posto a Soci in Via Roma, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto di una volumetria massima edificabile di 800 mc.

### **Articolo. 15 B2. 2 – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati**

#### **15.1 Oggetto**

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali densi a elementi isolati.

#### **15.2 Obiettivi**

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:  
completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;  
integrazione dei servizi;  
creazione di nuove centralità.

### 15.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	2 mc/mq
Altezza massima	9,50 m
Rapporto di copertura	45%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza
Distacco dagli edifici	≥H max e ≥10 m o aderenza
Distanza dalle strade	secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

### 15.4 Norme specifiche per ambiti di recupero

#### 15.4.1 Partina – via Tosco-romagnola (PR 1B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.3 Partina Freggina Ambito 3A – Partina
Localizzazione	L'area è interessata dalla presenza di un capannone artigianale, risalente agli anni '60/'70, situato a valle del borgo storico, in prossimità di un'area verde attrezzata.
Destinazioni ammesse	Residenziale e direzionale
Modalità di attuazione	Piano di recupero, elaborato in conformità alla scheda di valutazione ambientale e paesaggistica allegata al PS. In assenza di piano attuativo saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc 2.000 Hmax = m. 7.00 Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Saranno ritenuti idonei edifici dalle volumetrie com-

zione	<p>patte, privi di balconi a sporgere, con prevalenza dei pieni sui vuoti. Le coperture di tutti gli edifici avranno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei, con l'esclusione di terrazze a tasca. Le recinzioni saranno in ferro ed integrate con siepi perimetrali e avranno caratteristiche tra di loro omogenee.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere garantito il mantenimento delle preesistenti alberature;</li> <li>- lungo la strada regionale dovrà essere realizzato un ampio marciapiede (minimo m. 2,00) con la messa a dimora di alberature;</li> <li>- dovrà essere adeguatamente sistemata a verde la parte tergale in adiacenza al centro storico;</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>Raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bonifica e riqualificazione dell'area produttiva impropriamente troppo vicina all'abitato storico;</li> <li>- recupero prioritario di spazi edificati degradati, prima di interessare nuovi spazi liberi;</li> <li>- miglioramento della dotazione di verde.</li> </ul> <p>L'intervento deve essere progettato in modo da non interferire con i con visivi esistenti in direzione del castello ma creare una continuità con l'edificato storico e recente.</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	<p>Vedi allegato al PS, Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Partina;</p>

### 15.5 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 15.5.1 *Bibbiena - viale Michelangelo (N 9B)*

Per l'edificio posto in fregio a viale Michelangelo a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'altezza massima di ml. 12.00.

#### **15.5.2 *Bibbiena – Piazza Matteotti (N 10B)***

Per l'edificio posto in fregio a piazza Matteotti a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, in deroga all'indice di zona, è confermata la SUL effettivamente presente e legittimata con un ampliamento fino a 250 mq. Non è consentito superare le altezze degli edifici esistenti.

#### **15.5.3 *Soci – Il Prato (N 11B)***

Per l'area poste in località il Prato a Soci, individuate con perimetrazione in cartografia, è consentito il mantenimento delle attività esistenti. Per le aree ricomprese entro ambito idraulico B sono ammesse trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private che non prevedano incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200 per ogni scheda di fattibilità di cui alle indagini geologico idrauliche.

#### **15.5.4 *Soci – Vigna del sole (N 12B)***

Per il lotto posto a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentito il mantenimento degli indici e parametri definiti negli allegati al piano di lottizzazione approvato.

#### **15.5.5 *Partina – via Tosco-romagnola (N 13B)***

Per l'area posta lungo strada regionale Partina, individuata con perimetrazione in cartografia, è previsto il completamento di due lotti semi edificati che dovranno avere accesso da viabilità interna. Tali interventi prevedono una volumetria massima assegnata di mc. 1.200 e dovranno garantire prioritariamente la demolizione di tutte le volumetrie esistenti nella proprietà. Gli edifici avranno massimo due piani fuori terra per un'altezza massima pari a m. 7.00.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 "Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni".

L'intervento dovrà uniformarsi agli orientamenti previsti nell'allegato al PS, Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Partina.

#### **15.5.6 *Partina – via Vignarosa (N 14B)***

Per l'area posta lungo via di Vignarosa a Partina, individuata con perimetrazione in cartografia, è assegnata una volumetria pari a 600 mc. per l'ampliamento di un edificio esistente da realizzarsi o in contiguità o in corpo separato all'interno del lotto. L'edificio avrà massimo due piani fuori terra per un'altezza massima pari a m 7,00.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 "Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni".

L'intervento dovrà uniformarsi agli orientamenti previsti nell'allegato al PS, Scheda

K di Valutazione Paesaggistica - Partina.

### **15.5.7 Partina – via Tosco-romagnola (N 62B)**

Per l'area posta lungo via Tosco-romagnola a Partina, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi dovranno essere realizzati attraverso permesso a costruire convenzionato che garantisca la cessione delle aree e la conformità alle prescrizioni della scheda k di valutazione ambientale e paesaggistica allegata al PS. La convenzione urbanistica impegna la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64. In particolare si prescrive:

- Deve essere garantito il mantenimento delle preesistenti alberature;
- lungo la strada regionale dovrà essere realizzato un ampio marciapiede (minimo m. 2,00) con la messa a dimora di alberature;
- deve essere adeguatamente sistemata a verde la parte tergo in adiacenza al centro storico;

Sono assegnati i seguenti indici e parametri:

- Volume = mc 2.000
- Hmax = m. 7.00

Per quanto riguarda le modalità di edificazione, sono ritenuti compatibili edifici dalle volumetrie compatte, privi di balconi a sporgere, con prevalenza dei pieni sui vuoti. Le coperture hanno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei, sono escluse terrazze a tasca. Le recinzioni sono in ferro e muratura.

### **15.5.8 Terrossola - Casalecchio (N 63B)**

In tale ambito collocato in località Casalecchio a Terrossola, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste al titolo VI articolo 55 *Modalità di intervento per gli ERS in territorio aperto* e art 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni* :

- If= 1,2 mc/mq
- H max = 6.50 ml

Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. ed in particolare si prescrive:

- realizzazione di parcheggi pubblici nella misura di 9mq/100mc di volume costruito;
- allargamento ed adeguamento della sede stradale con le relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di marciapiede e di fascia di tre metri di verde pubblico alberato di corredo alla viabilità;
- demolizione di manufatti precari di valore nullo e/o negativo.

### **15.5.9 Partina – via Toscoromagnola (N 91B)**

In tale ambito collocato in destra idrografica del torrente Archiano, individuato con perimetrazione in cartografia, la previsione urbanistica acquisterà efficacia dal momento in cui l’Autorità di bacino del fiume Arno avrà recepito la modifica all’area a pericolosità idraulica molto elevata e consistente nella sua deperimetrazione rispetto all’area in oggetto posta in alto morfologico.

Le previsioni saranno attuabili previo parere dell’ufficio tecnico del genio civile e dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno. Sono fatti salvi gli interventi di cui all’art. 6, comma da e) a j) delle norme del PAI.

### **15.5.10 Soci – Via Michelini (N 109B)**

In tale ambito collocato in Via Michelini, individuato con perimetrazione in cartografia, i garage seminterrati, anche eccedenti gli standard, non rientrano nel computo del volume assegnato.

### **15.5.11 Soci – Via Togliatti (N 116B)**

A tale ambito, collocato in Via Michelini, individuato con perimetrazione in cartografia, è assegnato indice di fabbricabilità fondiaria pari a  $IF= 1,2$  mc/mq. Sono confermati tutti gli altri indici e parametri generali di sottozona.

### **15.5.12 Bibbiena- Mocareccia (N 118B)**

A tale ambito, ex comparto PA10C, già attuato per le opere pubbliche e gli standard ed individuato con perimetrazione in cartografia, è assegnata una volumetria massima di 9.000 mc. Sono confermati tutti gli altri indici e parametri generali di sottozona. B2. 3 – Insediamenti residenziali densi a elementi isolati con altezza limitata

## **15.6 Oggetto**

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali densi a elementi isolati costruiti in siti acclivi o in contesti di interesse paesistico.

## **15.7 Obiettivi**

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- integrazione dei servizi;
- creazione di nuove centralità.

## **15.8 Indici e parametri**

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	2 mc/mq
Altezza massima	7,00 m
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza
Distacco dagli edifici	$\geq H$ max e $\geq 10$ m o aderenza o allineamenti esistenti
Distanza dalle strade	secondo gli allineamenti esistenti e/o determinati dall'ufficio urbanistica

### 15.9 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 15.9.1 *Bibbiena - via tre Olmi (N 15B)*

Per la zona posta tra via Tre Olmi e la via Vecchia di Poggio Mendico, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità = 2,25 mc/mq.

#### 15.9.2 *Bibbiena - via tre Olmi (N 103B)*

Per la zona posta tra via Tre Olmi e la SRT 208, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di 0,8 mc/mq.

#### 15.9.3 *Bibbiena – La Casella (N 104B)*

Per la zona denominata loc. La Casella, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di 1 mc/mq.

## Articolo. 16 **B3 – Insediamenti residenziali radi**

### 16.1 Oggetto

Tale sottoclasse comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali radi a elementi isolati di recente formazione.

### 16.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- creazione di nuove centralità.

### 16.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	1,2 mc/mq
Altezza massima	7,50 m
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	5 m
Distacco dagli edifici	≥H max e ≥10 m o aderenza
Distanza dalle strade	5 m o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

### 16.4 Norme specifiche per ambiti di recupero

#### 16.4.1 Freggina 4 (PR 5B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.3 Partina Freggina Ambito 3B – Freggina
Localizzazione	L'area è posta a nord ovest dell'aggregato di Freggina.
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	Volume = recupero delle volumetrie esistenti legalizzate  Hmax = m. 6.50 - gli interventi avranno un piano fuori terra più uno sottotetto.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Articolo 57 Criteri di inserimento architettonico-

zione	<i>ambientale delle nuove costruzioni</i>
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64. Il piano attuativo dovrà prevedere, anche attraverso eventuali procedure di acquisizione delle aree da parte pubblica, la realizzazione delle opere integrative necessarie al corretto inserimento della previsione edificatoria ed in particolare del parcheggio.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguamento della rete fognaria esistente e impianto di depurazione da realizzarsi singolarmente o consorziandosi con gli altri interventi previsti nella frazione;</li> <li>- gli edifici dovranno avere accesso carraio dall'area del parcheggio;</li> <li>- dovrà essere prevista la messa a dimora di verde a schermatura dei nuovi interventi;</li> <li>- dovrà essere prevista la demolizione di ogni edificio incongruo con il contesto circostante.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>Raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero prioritario di spazi edificati degradati, prima di interessare nuovi spazi liberi;</li> <li>- miglioramento della dotazione di verde.</li> </ul>

#### 16.4.2 Marciano 1 (PR 6B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.6 Marciano Poggiolo Ambito 6A – Marciano
Localizzazione	È un area a nord est del centro storico interessata da fabbricati per lo più di tipo agricolo degradati e privi di valore architettonico.
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero In assenza di piano attuativo saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e

	straordinaria
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume = mc 2.250</p> <p>Hmax = m 6.50 - gli interventi avranno due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	<p>Articolo 57 <i> Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i></p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione di fabbricati agricoli recenti, impropri e degradati e la loro sostituzione con tre edifici unifamiliari posti a distanza dal centro storico a definire uno spazio pubblico a verde attrezzato, che va a lambire, nella parte superiore, la strada vicinale di crinale;</li> <li>- la conservazione attraverso interventi di manutenzione e restauro dell'edificio di matrice storica appartenente al patrimonio edilizio antecedente il 1930;</li> <li>- la realizzazione dell'area per verde pubblico con la messa a dimora di essenze di alto fusto di tipo autoctono a schermatura della nuova edificazione, la cui realizzazione dovrà precedere il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni;</li> <li>- la profondità massima dei nuovi lotti lungo la strada esistente a nord-est del centro storico, non può essere maggiore di 20 m.;</li> <li>- non sono ammessi piani interrati;</li> <li>- adeguamento della rete fognaria esistente e impianto di depurazione da realizzarsi singolarmente o consorziandosi con gli altri interventi previsti nella frazione.</li> </ul>

Compatibilità paesistica	<p>L'intervento deve essere progettato in modo da non interferire con i con visivi esistenti in direzione del centro storico e creare una continuità con l'edificato storico e recente.</p> <p>Raggiungimento dei seguenti obiettivi: valorizzazione delle pertinenze del centro storico attraverso la demolizione di edilizia scadente e la ricostruzione in allineamento al tessuto presente.</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi allegato al PS: Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Marciano;

### 16.4.3 Marciano 2 (PR 7B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.6 Marciano Poggiolo</p> <p>Ambito 6A – Marciano</p>
Localizzazione	Lotto posto in prossimità delle due strade di accesso a Marciano
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	<p>Piano di recupero</p> <p>In assenza di piano attuativo saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria</p>
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume = mc 750</p> <p>Hmax = m 6.50 - gli interventi avranno due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	Articolo 57 <i> Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Condizioni alla trasformazione	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'eliminazione di una serie di annessi e di autorimesse, impropri e degradati e la loro sostituzione con un edificio unifamiliare isolato;</li> <li>- non sono ammessi piani interrati;</li> <li>- adeguamento della rete fognaria esistente e impianto di depurazione da realizzarsi singolarmente o consorziandosi con gli altri interventi previsti nella frazione.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	Raggiungimento dei seguenti obiettivi: valorizzazione delle pertinenze del centro storico attraverso la demolizione di edilizia scadente e la ricostruzione in allineamento al tessuto presente.
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi allegato al PS: Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Marciano;

#### 16.4.4 Candolesi (PR 8B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione	L'area di recupero è una zona interessata da edifici privi di qualità edilizia posta nella parte sud del centro storico di Candolesi.
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	piano di recupero In assenza di piano attuativo saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc 1.500 Hmax = m. 7,50 - gli interventi avranno due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	<i>Articolo 57 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le

	<p>infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di recupero dovranno prevedere la preventiva demolizione e sistemazione ambientale delle aree adiacenti al centro storico;</li> <li>- gli interventi proposti dovranno garantire la realizzazione di un'area verde pubblica in prossimità dell'innesto di via di Candolesi con la SRT n.71 con la messa a dimora di essenze di alto fusto di schermatura;</li> <li>- la realizzazione dei nuovi interventi edilizi è subordinato alla preventiva sistemazione ambientale sia delle aree attrezzate che delle aree private.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>Raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <p>valorizzazione delle pertinenze del centro storico attraverso la demolizione di edilizia scadente e la ricostruzione in allineamento al tessuto presente.</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	<p>Vedi allegato al PS: Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Candolesi;</p>

#### 16.4.5 Molino di Gressa (PR 9B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume pari a mc. 300 comprensivo delle volumetrie degli edifici di valore nullo o negativo da demolire.</p> <p>Altezza massima m 7,50 comunque non eccedente gli edifici di cui costituiscono ampliamento per un massimo di piani due fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>

	È inoltre ammessa la ricostruzione di edifici accessori ad uso agricolo collocati sui margini del fondo, per una dimensione massima paria a 75 mc, purché adeguati alle norme tipo morfologiche previste.
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Ristrutturazione urbanistica.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifico atto d'obbligo con l'impegno a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- demolizione dei corpi in contrasto ambientale;</li> <li>- collocazione dei volumi in aggiunta o in continuità ai volumi esistenti;</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto all'articolo 55 <i>Modalità d'intervento per gli ers in territorio aperto</i> e articolo 56 <i>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</i>.</li> <li>- possibilità di attuazione del piano di recupero anche attraverso stralci funzionali.</li> </ul>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per ambiti speciali"

#### 16.4.6 Le Poggiola (PR 10B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	mc 1200 comprensivo delle volumetrie degli edifici di valore nullo o negativo da demolire. Altezza massima m 6,50 per un massimo di piani due fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo

Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifico atto d'obbligo con l'impegno a: - demolizione dei corpi in contrasto ambientale; - conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto all'articolo 55 <i>Modalità d'intervento per gli ers in territorio aperto</i> e articolo 56 <i>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</i> .
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per ambiti speciali"

#### 16.4.7 Le Poggiola (PR 16B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	mc. 1200 comprensivo delle volumetrie degli edifici di valore nullo o negativo da demolire. Altezza massima m 6,50 per un massimo di piani due fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifico atto d'obbligo con l'impegno a: - demolizione dei corpi in contrasto ambientale; - conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto all'articolo 55 <i>Modalità d'intervento per</i>

	<p><i>gli ers in territorio aperto e articolo 56 Criteri d’inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ripristino della viabilità vicinale con piantumazione genere <i>quercus</i> specie locali lungo il percorso</li> <li>- Inserimento di barriere verdi a schermatura degli interventi.</li> </ul>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi “Schede di progetto per ambiti speciali”

#### 16.4.8 Le Poggiola (PR 17B)

Descrizione urbanistica dell’ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	<p>mc. 600 comprensivo delle volumetrie degli edifici di valore nullo o negativo da demolire.</p> <p>Altezza massima m 6,50 per un massimo di piani due fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo</p>
Interventi edilizi ammessi	<p>Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.</p> <p>Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di specifico atto d’obbligo con l’impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- demolizione dei corpi in contrasto ambientale;</li> <li>- collocazione dei volumi in allineamento con i volumi esistenti;</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto all’articolo 55 <i>Modalità d’intervento per gli ers in territorio aperto e articolo 56 Criteri d’inserimento architettonico e ambientale delle nuo-</i></li> </ul>

	<p><i>ve costruzioni.</i></p> <p>- schermatura edifici con piantumazione genere <i>quercus</i> specie locali lungo il percorso</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per ambiti speciali"

### 16.5 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 16.5.1 *Bibbiena – Castellare (N 16B)*

Per l'ambito individuato con perimetrazione in cartografia e posto in località Castellare a Bibbiena, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 1,5.

#### 16.5.2 *Bibbiena – via Beccaro (N 17B)*

Per gli ambiti individuati con perimetrazione in cartografia e posti in prossimità di via Beccaro e Via del Crocifisso a Bibbiena, è ammessa la realizzazione di una unità edilizia a destinazione residenziale, per una volumetria di mc. 600.

La nuova costruzione avrà forma elementare, due piani fuori terra con altezza massima m. 6.50.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.*

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nella Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Bibbiena, Podere Apparita, allegata al PS.

#### 16.5.3 *Bibbiena – via Arno (N 18B)*

Per l'ambito individuato con perimetrazione in cartografia e posto all'incrocio tra via Arno e via Sant'Andrea a Bibbiena, è ammessa la realizzazione di una unità edilizia a destinazione residenziale, per una volumetria pari a circa mc. 600.

La nuova costruzione avrà forma elementare, due piani fuori terra con altezza massima m. 6.50.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.*

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nella Scheda K di Valutazione Paesaggistica - Bibbiena, Podere Apparita, allegata al PS.

#### 16.5.4 *Bibbiena – Pollino (N 19B)*

Per l'ambito individuato con perimetrazione in cartografia e posto lungo la via di Pollino a Bibbiena, è ammessa la realizzazione di una unità edilizia a destinazione residenziale, per una volumetria pari a circa mc. 600.

La nuova costruzione avrà forma elementare, due piani fuori terra con altezza massima m. 6.50.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.5 Bibbiena – via Dante (N 20B)**

Per l'ambito individuato con perimetrazione in cartografia e posto a Bibbiena in Via Dante, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 2,5.

#### **16.5.6 Bibbiena – via Baracchi (N 21B)**

Per il lotto individuato con perimetrazione in cartografia e posto a Bibbiena in Via Baracchi,

è consentito il mantenimento degli indici e parametri definiti negli allegati al relativo piano di lottizzazione approvato.

#### **16.5.7 Soci – La Casina sud (N 22B)**

Per l'area posta in località "La Casina" a Soci, individuata con perimetrazione in cartografia, l'edificazione sarà prevista in modo tale da permettere la collocazione del nuovo volume con il mantenimento di un congruo con visivo verso Villa Bocci, una sufficiente area di rispetto per il manufatto edilizio di pregio esistente, prevedendo un posizionamento coerente con l'edificato esistente. Gli interventi ammessi dovranno prevedere l'eliminazione delle volumetrie incongrue presenti nell'area. Le variazioni alla sistemazioni idrauliche attuali saranno oggetto di approfondita indagine per permetterne una chiara valutazione degli effetti di carattere idraulico e paesistico.

Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento dei manufatti tramite la creazione di cortine di verde ed attraverso il reimpianto di piantagioni di assenze locali con formazione di siepi e filari, escludendo l'impianto di specie arboree non riferibili al contesto; per le pavimentazioni esterne è previsto l'uso prevalente della pietra e del cotto escludendo materiali tipo porfido o similari; per le recinzioni lungo le viabilità è previsto l'uso della pietra in forme costruttive analoghe alle preesistenze.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.8 Soci – La Casina nord (N 23B)**

Nel comparto posto in località "La Casina" a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente di valore negativo con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico pari a mc. 200. Il nuovo edificio avrà altezza massima m. 6.50 e un massimo di due pia-

ni più eventuale soffitta.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto di quanto previsto all'articolo 57 *Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni*.

La realizzazione dell'intervento è vincolato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare nelle aree di pertinenza gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti significativi con particolare attenzione alla ridefinizione arborea delle aree di proprietà secondo gli antichi schemi di coltivazione con particolare attenzione alla reintroduzione di alberature originarie quali la vite maritata al gelso.

#### **16.5.9 Freggina (N 24B)**

Per il lotto posto in adiacenza alla viabilità comunale a Freggina, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio su due piani per una volumetria totale di mc 800.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nelle "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali", allegate al regolamento urbanistico.

#### **16.5.10 Marciano (N 26B)**

Per il terreno posto all'incrocio delle due viabilità di accesso a Marciano, individuato con perimetrazione in cartografia, sono indicati n.3 lotti con assegnate le seguenti quantità volumetriche:

- lotto 1 (N 26B-1) volume assegnato 850 mc
- lotto 2 (N 26B-2) volume assegnato 750 mc
- lotto 3 (N 26B-3) volume assegnato 650 mc

Le nuove costruzioni avranno due piani fuori terra, con altezza massima di m. 6,50 in gronda. Per le aree agricole adiacenti è prescritto il mantenimento del paesaggio agrario. È inoltre prescritto l'adeguamento della rete fognaria esistente e realizzazione dell'impianto di depurazione da realizzarsi singolarmente o consorziandosi con gli altri interventi previsti nella frazione. Sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nella "Scheda K", allegata al Piano strutturale, rientrando tra le aree soggette a tutela paesaggistica, con valore eccezionale, dal Ptcp.

#### **16.5.11 Poggiolo (N 27B)**

Per l'area posta in località Poggiolo, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la realizzazione di una unità edilizia per un massimo di mc. 700, altezza massima 6.50 m.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.12 Serravalle (N 28B)**

Per tale ambito posto in località "Il Pesco" di Serravalle, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi possono essere effettuati a condizione che vengano realizzate le seguenti opere di pubblico interesse:

- sistemazione a cura del richiedente della viabilità di penetrazione interna con relativa regimazione delle acque nel tratto prospiciente la proprietà,
- mantenimento e miglioramento del reticolo drenante esistente,
- realizzazione del parcheggio posto in fregio la strada provinciale, debitamente piantumato perimetralmente, con almeno una pianta ogni ml. 3.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*

#### **16.5.13 Bibbiena – via Caggio (N 32B)**

In tali ambito posto in adiacenza all'area cimiteriale, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentito costruire sul confine con l'area VP.

#### **16.5.14 Guazzi (N 49B)**

Per l'area posta in località Guazzi, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita l'edificazione per una volumetria massima pari a mc. 600. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di un parcheggio per almeno tre posti auto, installazione di un corpo illuminante, realizzazione di fascia alberata lungo strada.

#### **16.5.15 Guazzi (N 50B)**

Per l'area posta in località Guazzi, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita l'edificazione per una volumetria massima pari a mc. 750. Gli interventi sono subordinati al rifacimento della sede stradale esistente con realizzazione di marciapiede pedonale sul lato prospiciente l'intervento dall'innesto della S.P. dei Guazzi fino all'inizio del limite della N 51B.

#### **16.5.16 Guazzi (N 51B)**

Per l'area posta in località Guazzi, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita l'edificazione per una volumetria massima pari a mc. 750. Gli interventi sono subordinati al rifacimento della sede stradale esistente e realizzazione di un par-

cheggio per almeno sei posti auto oltre ai necessari spazi di manovra.

#### **16.5.17 Guazzi (N 52B)**

Per l'area posta in località Guazzi, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita l'edificazione per una volumetria massima pari a mc. 1000. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di un parcheggio per almeno tre posti auto, installazione di un corpo illuminante, realizzazione di fascia alberata lungo strada.

#### **16.5.18 Mocreccia (N 53B)**

Per l'area posta in località Mocreccia, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi sono subordinati all'ampliamento e sistemazione del tratto di Via Mocreccia compreso nel perimetro indicato in cartografia.

#### **16.5.19 Caggio (N 54B)**

Per tale ambito posto in località "Il Caggio" a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentita l'edificazione per una volumetria massima pari a mc. 800.

Gli interventi edilizi sono realizzati fuori dal perimetro dell'area di tutela della struttura urbana e a condizione che vengano realizzate le seguenti opere:

- sistemazione a cura del richiedente della viabilità di penetrazione interna;
- realizzazione di un parcheggio per almeno quattro posti auto.

#### **16.5.20 Via Dante Alighieri (N 56B)**

Per tale ambito posto in prossimità di un tornante in Via Dante Alighieri, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi realizzabili sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Non sono consentiti nuovi accessi al lotto su Via dante Alighieri;
- Dovrà essere rispettata un'altezza massima degli edifici 7,00 m calcolata facendo riferimento al piano quotato esistente.

#### **16.5.21 Bibbiena – Pollino (N57B)**

Per tale ambito posto in loc. Pollino, sottoposto a Scheda di valutazione paesaggistica "Il Pollino", sono individuati in cartografia tre lotti ad ognuno dei quali è assegnata una volumetria massima di 600 mc ed un'altezza massima di 7 ml. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art.62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 . È prescritto l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale.

#### **16.5.22 Via Fiorentina (N 60B)**

Per l'area posta in Via Fiorentina, individuata con perimetrazione in cartografia, per quanto riguarda le destinazioni di zona è consentito un ampliamento massimo

all'esistente di 600 mc, inoltre è ammessa la costruzione di un edificio da destinare a magazzino e deposito di materiali per una superficie coperta massima di 250 mq e nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.23 Le Greti (N 70B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in Loc. Le Greti, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni* ed alle "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali":

- Volume 1.000 mc
- Hmax = ml 6,5

demolizione dei corpi in contrasto ambientale.

#### **16.5.24 Molin di Gressa (N 71B)**

Per l'area posta in Loc. Molin di Gressa, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 7,5 metri. È inoltre ammessa la costruzione di volumi a destinazione agricola per un volume massimo di 75 mc. Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.25 Molin di Gressa (N 72B)**

Per l'area posta in Loc. Molin di Gressa, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 300 mc, altezza massima 7,5 metri. Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.26 Casa Sparta (N 75B)**

Per l'area posta in Loc. Casa Sparta, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi sono subordinati alla rimozione dei fabbricati esistenti (fg. 29, part. 890) ed al ripristino del suolo permeabile (fg. 29, part. 890).

Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.27 Via Cuculo (N 76B)**

Entro l'area posta in Loc. Casa Cuculo, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi per una volumetria massima di 2.800 mc, comunque localizzabili ed accorpabili nei limiti della zona B3, in deroga alla distanza dai confini di proprietà prevista per la sottozona ma nel rispetto di distanza di 5m dal confine dell'area

soggetta a norma speciale.

#### **16.5.28 *Le Goline (N 78B)***

Nella porzione della part. 423, fg. 66 in prossimità del Fosso delle Goline, individuata con perimetrazione in cartografia, in deroga agli indici e parametri di zona, sono ammesse addizioni volumetriche sul confine di proprietà.

#### **16.5.29 *La Casella (N 81B)***

Entro l'ambito individuato in cartografia è ammessa la costruzione di edifici secondo le distanze disciplinate dal codice civile; deve essere comunque rispettata la distanza di 5m dai confini con le proprietà ubicate fuori dal limite individuato dal perimetro della N 81B.

#### **16.5.30 *Via Padre Cordovani (N 82B)*<sup>3</sup>**

Entro l'area posta tra Via Padre Cordovani e Via Poggetto Poderina, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi sono subordinati alla realizzazione di un parcheggio come individuato entro la perimetrazione in cartografia.

#### **16.5.31 *Freggina (N 83B)***

Per l'area posta in Loc. Freggina, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una volumetria massima di 800 mc, altezza massima 6,5 metri. È ammessa la costruzione di edifici sul confine di zona o a distanza da esso inferiore ai 5m, in ogni caso, nel rispetto della distanza di cinque metri dai confini di proprietà. Gli interventi sono subordinati al restauro del muro in pietra lungo la via vecchia comunale, per il tratto di pertinenza della part. 23 fg. 16 ed alla cessione gratuita, a cura e spese della proprietà di una porzione di terreno corrispondente al fg. 10 part. 220 e part. 219 Tutti gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.32 *Poggiolo (N 90B)***

Per l'area posta in Loc. Poggiolo, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 metri. Gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **16.5.33 *La Casella (N88B)***

Entro l'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, a fronte del nucleo storico consolidato, è ammessa la costruzione di edifici nel rispetto dei cinque metri di distan-

---

<sup>3</sup> Inserito con piano alienazioni 2011

za dai soli confini di proprietà. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie e alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici individuati entro l'ambito di intervento nella cartografia di piano.

#### **16.5.34 Farneta (N 105B)**

Per ognuna delle tre aree in loc. Farneta, individuate con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una volumetria massima di 600 mc e altezza massima 6,5 metri.

#### **16.5.1 La Casella (N110B)**

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 1061 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie e alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici individuati entro l'ambito di intervento nella cartografia di piano.17.5.1

#### **16.5.2 La Casella (N111B)**

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 500 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie e alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici individuati entro l'ambito di intervento nella cartografia di piano.

#### **16.5.3 La Casella (N112B)**

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 850 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie.

#### **16.5.4 Via Tre Olmi (N114B)**

Entro l'ambito individuato in cartografia in Via Tre olmi a Bibbiena, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici e parametri di zona oltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- La sommità della copertura degli edifici non deve superare il livello di Via Tre Olmi;
- Per le distanze dai confini valgono le norme del codice civile;
- È ammessa, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett c) del Dpgr 15/R 2009, la deroga al reperimento dei parcheggi di relazione.

#### **16.5.5 La Casella (N117B)**

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 500 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto

d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie oltre alla realizzazione della fascia di verde e parcheggi frontestanti al lotto, come rappresentato nelle tavole grafiche.

## **Articolo. 17 B4 – Insediamenti residenziali con rete infrastrutturale da completare**

### **17.1 Oggetto**

Tale categoria comprende quelle aree del territorio comunale caratterizzate da insediamenti edilizi prevalentemente residenziali, per lo più radi e di recente formazione, che mostrano carenze della rete infrastrutturale.

### **17.2 Obiettivi**

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- ultimazione e miglioramento di interventi non completati, mantenendo densità non elevate,
- completamento delle opere di urbanizzazione.

### **17.3 Indici e parametri**

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	1 mc/mq
Altezza massima	9,50 m
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza
Distacco dagli edifici	$\geq H$ max e $\geq 10$ m o aderenza
Distanza dalle strade	$H/2$ con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti

### **17.4 Modalità d'intervento**

Intervento diretto. Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono subordinati alla stipula di atto d'obbligo con il quale i richiedenti s'impegnano alla realizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi da specificare in sede di progettazione esecutiva, fatto

salvo quanto puntualmente precisato nelle prescrizioni per particolari ambiti.

## 17.5 Norme specifiche per ambiti di recupero

### 17.5.1 Soci – via Michelini (PR 11B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci centro storico
Localizzazione	L'area in via Michelini a Soci è interessata da un edificio precedentemente destinato a sala da ballo.
Destinazioni ammesse	Residenza, attività commerciali, attività direzionali, attività di servizio.
Modalità di attuazione	Piano di recupero Con intervento diretto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione di volumi incongrui
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc. 6.000 Altezza massima 9.50 m Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie. Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta. Essenzialità delle forme, rigore delle strutture e semplicità dei materiali riscontrabili nella tradizione costruttiva locale.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive:  - dovrà essere garantita l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli insediamenti;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovranno essere reperite le quantità di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione nella misura prevista dal DPGR 15R/2009 in aggiunta alle quantità di standard pubblici di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444e per gli esercizi di vicinato le quantità per la sosta di relazione possono essere ridotti del 50%;</li> <li>- i parcheggi esterni dovranno essere alberati, perimetralmente e al loro interno, con essenze di alto fusto autoctone nella misura di almeno 1 albero ogni 80 mq e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno;</li> <li>- le quote di verde pubblico non reperibili o reperite all'interno della zona potranno essere reperite e/o monetizzate al fine di costituire gli interventi previsti dal regolamento urbanistico per la realizzazione del parco dell'Archiano.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>Spazi e percorsi pedonali e carrabili pavimentati con materiali coerenti con il contesto residenziale limitrofo. Viali e percorsi segnalati attraverso piantumazioni di faggio o acero. Le sistemazioni esterne dovranno garantire in ogni caso il rispetto delle quantità di aree permeabili da verificare sull'intero comparto. Recinzioni, accessi ed eventuali muretti di contenimento realizzati in pietra o calcestruzzo faccia vista bocciardato con copertina in cotto o pietra, in forme semplici lineari ed unitarie.</p>

### 17.5.2 Rignano (PR 13B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	Residenza e attività ricettive almeno nella misura del 30%
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	<p>Volumetria complessiva massima mc 22.000;</p> <p>Altezza massima da determinarsi in sede di piano attuativo.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello</p>

	strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.  Demolizione e nuova edificazione
Standard urbanistici	Per l'attività turistica parcheggi e spazi aperti di relazione in misura di mq 100/mq 100 SUL; un posto auto ogni camera  25 mq/abitante per residenza permanente
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica con l'impegno a:  creazione di spazi pubblici di relazione attrezzati e di parco attrezzato;  demolizione dei corpi in contrasto ambientale;  risanamento e decontaminazione igienico sanitaria dei luoghi;  realizzazione d'impianto di depurazione delle acque di scarico e/o allacciamento alla rete fognaria pubblica;  mantenimento nel tempo degli impegni circa la manutenzione delle aree degli spazi ad uso pubblico, dei servizi e dell'eventuale impianto di depurazione;  conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo <u>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</u> e all'articolo 57 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

### 17.5.3 Solferino (PR 15B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Destinazioni ammesse	70% residenza e 30% attività ricettive  Sono consentite inoltre le attività commerciali limitatamente agli art.2.3.1, 2.3.6, e le attività di servizio e svago
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

zione	
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume totale pari a quello esistente.</p> <p>Altezza massima da definirsi in sede di piano attuativo.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Interventi edilizi ammessi	Demolizione e nuova edificazione
Carico urbanistico (200mc turista = camera = abitante insediabile)	Calcolato in funzione delle volumetrie adibite alle varie destinazioni ammesse
Standard urbanistici	<p>parcheggi e spazi aperti di relazione = mq 100/mq 100 slp.</p> <p>un posto auto ogni camera</p> <p>25 mq/abitante per residenza permanente</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica con l'impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento all'uso pubblico degli spazi e dei servizi ad uso turistico ricettivo;</li> <li>- demolizione totale dei corpi in contrasto ambientale;</li> <li>- risanamento e decontaminazione igienico sanitaria dei luoghi;</li> <li>- creazione di spazio pubblico di relazione attrezzato (piazzetta)</li> <li>- realizzazione nuove infrastrutture</li> <li>- realizzazione impianto di depurazione delle acque di scarico e/o allacciamento alla rete fognaria pubblica;</li> <li>- mantenimento nel tempo degli impegni circa la manutenzione delle aree degli spazi ad uso pubblico, dei servizi e dell'eventuale impianto di impianto di depurazione;</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo <i>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</i> e all'articolo 57 <i>Criteri</i></li> </ul>

	<i>d’inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</i>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi “Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali”

### **17.6 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### **17.6.1 Bibbiena Via Santa Maria (N 29B)**

In tale ambito posto lungo via Santa Maria a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentita la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale per una volumetria massima pari a 1000 mc e altezza massima pari a m 7.5.

#### **17.6.2 Bibbiena - via Molino (N 30B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, posto in fregio a via del Molino a Bibbiena e suddiviso in n. 4 lotti, è ammessa la realizzazione di un fabbricato, per ogni lotto, di volume non superiore a mc. 700. Gli interventi ammessi saranno subordinati alla stipula dell’atto d’obbligo con il quale i richiedenti si impegnino alla realizzazione della viabilità interna con sottoservizi e parcheggi pubblici in quota non inferiore a mq. 6 per abitante.

#### **17.6.3 Bibbiena -via Nenni (N 31B)**

In tali ambiti posti in adiacenza via Nenni, individuati con perimetrazione in cartografia, tutti gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti indici e parametri:

if = 2 mc./mq.

H max. = 9.00 ml.

#### **17.6.4 Soci – via Sorrassa (N 33B)**

In tale ambito, collocato in fregio a via della Sorrassa, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi riferiti all’esistente che prevedono incrementi pari a mc 100 per ogni abitazione.

#### **17.6.5 Soci – Piano di Silli (N 34B)**

In tale ambito, collocato in Soci, località Piano di Silli, gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti indici e parametri:

if = 1 mc./mq.

H max. = 7.50 ml.

#### **17.6.6 Soci – Casa Marco (N 35B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in località Casa Marco a Soci, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- H max = 7.50 ml.
- realizzazione di viabilità di accesso agli insediamenti;
- reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi.

#### **17.6.7 Soci – Vigna dei Tavolini (N 36B)**

In tale ambito collocato in località Vigna dei Tavolini, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare una altezza massima pari a 7.50 ml., oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.8 Soci – via 8 Marzo (N 37B)**

In tale ambito posto in continuità con l'aggregato di Candolesi e compreso tra via Nazionale, via 8 Marzo ed il proseguimento di via Don Milani, individuato con perimetrazione in cartografia, tutti gli interventi ammessi sono subordinati all'approvazione di preventivo piano attuativo che preveda oltre alla realizzazione delle opere infrastrutturali anche gli standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti indici e parametri:

if = 2 mc./mq.

H max. = 7.50 ml.

#### **17.6.9 Marciano (N 38B)**

Per il terreno posto prossimità del fosso del Carlese a Marciano, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammessa la realizzazione di n. 2 unità edilizie relative ad altrettanti lotti pari a circa mc. 750 ciascuna. Per le aree agricole adiacenti è prescritto il mantenimento del paesaggio agrario e la creazione di idonee schermature a verde. È inoltre prescritta la realizzazione del tratto di fognatura necessaria agli usi del nuovo insediamento. Le nuove costruzioni avranno due piani fuori terra, con altezza massima di m. 6,50 in gronda e non sono ammessi piani interrati. Sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nelle "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali", allegate al regolamento urbanistico.

Gli interventi ammessi dovranno essere subordinati alla preventiva messa in sicurez-

za idraulica operando la sostituzione del tombino esistente con un attraversamento idraulicamente più efficiente ed eliminando il restringimento dell'alveo nelle sezioni di monte e di valle. In particolare:

- riprofilare l'alveo in maniera da eliminarne il restringimento, allargando in destra idrografica;
- sostituire l'attuale tombino con un attraversamento avente intradosso posto a quota 543.50 (contro quota 542.85 dell'attuale, misurato nel punto centrale dell'arco) e spalle perfettamente ammorzate nei corpi arginali. Si suppone che per garantire adeguata portanza della soletta l'estradosso dovrà essere posto almeno a quota 544 m s.l.m., con un innalzamento della quota della sede stradale di almeno 30 cm;
- innalzare l'argine destro di circa 30 cm, raccordandolo così alla quota dell'estradosso del nuovo attraversamento.

#### **17.6.10 Poggiolo (N 39B)**

In tale ambito collocato in località Poggiolo, individuati con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare l'altezza massima pari a 6.50 ml., oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*

#### **17.6.11 Campi (N 40B)**

In tale ambito collocato in località Campi, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentita la realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale pari a 1000 mc. suddivisa in due separati stralci funzionali (300 mc. per la p.lla 93 del Fg. 71 e 700 mc. per le p.lle 92 e 94 Fg. 71) con la prescrizione di demolire ogni struttura di scarso valore architettonico e di operare un intervento di bonifica idraulica del fosso campestre adiacente.

#### **17.6.12 Case Pozzo (N 41B)**

In tali ambiti collocati in località Casa Pozzo a Soci e individuati con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- H max = 7.50 ml
- Standard urbanistici aggiuntivi oltre alla realizzazione della viabilità e sottoservizi: ex Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **17.6.13 Santa Rosa (N 42B)**

In tale ambito collocato in località Santa Rosa a Soci gli interventi devono rispettare un'altezza massima pari a 7.50 m. oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.14 Guazzi (N 43B)**

In tali ambiti collocati in località Guazzi Farneta, individuati con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare una altezza massima pari a 7.50 ml, una volumetria massima di 1400 mc comprensiva di quella esistente, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.15 Farneta (N 44B)**

In tale ambito collocato in località Farneta, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentita la realizzazione di una unità edilizia a destinazione residenziale per una volumetria massima pari a 500 mc e con altezza massima non superiore a 7.50 m. nel rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*. È prescritta la realizzazione di una recinzione posta in continuità con l'area adiacente avente le stesse caratteristiche formali e materiche con accesso al lotto da Via delle Fontanelle.

#### **17.6.16 Soci - Pianacci (N 45B)**

In tali ambiti collocati in località Pianacci, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 2,5.

#### **17.6.17 Il Salcio (N 55B)**

In tale ambito collocato in località Il Salcio a Bibbiena, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

- H max = 7,50 m
- Realizzazione marciapiede lungo viabilità pubblica e eventuali sottoservizi.

#### **17.6.18 Soci – Pian di Silli (N 59B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in località Casa Marco a Soci, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

- H max = 7.50 ml
- Volumetria assegnata = 1.000 mc

#### **17.6.19 Soci – Villa Bocci (N 64B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in Villa Bocci a Soci, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

- H max = 7.50 ml
- Volumetria assegnata = 1.500 mc

#### **17.6.20 Bibbiena – Poggio Mercatale (N66B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in Via Min-dria, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'articolo 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

1. Hmax = ml. 7.00

#### **17.6.21 Monfalcone (N68B)**

In tale ambito, individuato con perimetrazione in cartografia, collocato in Loc. Mon-falcone, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all' art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- Hmax = ml. 7.00
- Ampliamento viabilità di accesso al lotto;
- Reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi.

#### **17.6.22 Poggiolo (N 73B)**

In tale ambito collocato in località Poggiolo, individuato con perimetrazione in car-tografia, sono ammessi interventi secondo i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- volumetria massima di 1.200 mc;
- altezza massima pari a 6.50 ml;
- reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi.

#### **17.6.23 Guazzi (N 89B)**

Nell'area in loc. Guazzi, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi gli interventi disciplinati con Piano di utilizzo approvato con del. G.C. n. 101 del 22/05/2007.

#### **17.6.24 Sant'Andrea (N 91B)**

In tali ambiti collocati in località Guazzi Farneta, individuati con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare una altezza massima pari a 6.50 ml, una vo-

lumetria massima di 1200 mc comprensiva di quella esistente, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

. Standard urbanistici: cessione di una fascia verde ,lungo strada di profondità pari a m 5.

#### **17.6.25 Il Palazzetto (N 93B)**

In tali ambiti collocati in località Palazzetto a Bibbiena, individuati con perimetrazione in cartografia, è ammessa una volumetria massima di 800 mc comprensiva di quella esistente, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.26 La capannina (N 94B)**

In tali ambiti collocati in località la Capannina nel Pian di Silli, individuati con perimetrazione in cartografia, è ammessa una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 m, comprensiva di quella esistente, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.27 Candolesi (N 95B)**

In tali ambiti collocati in località la Candolesi, individuati con perimetrazione in cartografia, è ammessa una volumetria massima di 1200 mc, altezza massima 6,5 m, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.28 Candolesi (N 96B)**

In tali ambiti collocati in località la Candolesi, individuati con perimetrazione in cartografia, è ammessa una volumetria massima di 600 mc, , altezza massima 6,5 m, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.29 Santa Rosa (N 101B)**

In tale ambito collocato in località Santa Rosa a Soci è ammessa una volumetria massima di 600 mc, gli interventi devono rispettare un'altezza massima pari a 7.50 m. oltre al rispetto delle caratteristiche all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.30 Molin dell'Arno (N 102B)**

In tale ambito collocato in località Molin dell'Arno, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammessa una volumetria massima di 600 mc. Sottoscrizione di atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. e alla cessione degli spazi pubblici necessari ed individuati entro l'ambito di intervento.

#### **17.6.31 Via Bicci di Lorenzo (N 107B)**

In tale ambito collocato sotto Via Bicci di Lorenzo è ammessa una volumetria massima di 2.000 mc, gli interventi devono rispettare un'altezza massima pari a 6.50 m, oltre al rispetto delle caratteristiche all'art. 56 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.

Riferimento alla Scheda K "Apparita" di valutazione redatta ai sensi dell'art. 13, comma 5 lett. c) e d) del PTCP della provincia di Arezzo.

#### **17.6.32 Bibbiena, Via della Robbia (N 108B)**

Per l'area posta in Via della Robbia, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 metri. Il progetto, che dovrà garantire l'accessibilità all'area verde pubblica e prevedere la nuova sistemazione degli accessi alle aree pubbliche e private, oltre che lo spostamento dell'illuminazione pubblica; l'intervento è sottoposto all'approvazione preventiva della Giunta comunale.

Gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.33 Soci – Piano di Silli (N 113B)**

In tale ambito, collocato in Soci, località Piano di Silli, gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti indici e parametri:

if = 2 mc./mq.

H max. = 7.50 ml.

#### **17.6.34 Santa Rosa (N 115B)**

Per l'area posta in loc. Santa Rosa, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 metri. L'accessibilità pedonale e carrabile dovrà avvenire dalla viabilità interna esistente, non sono ammessi nuovi accessi sulla SP 66 dei Guazzi.

Gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*.

#### **17.6.35 Poggiolo (N 120B)**

In tale ambito collocato in località Poggiolo, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi secondo i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- volumetria massima di 2.400 mc;

- altezza massima pari a 6.50 ml;
- reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi. Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.

#### **17.6.36 Monfalcone (N 121B)**

In tale ambito collocato in località Monfalcone, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi secondo i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- volumetria massima di 900 mc;
- altezza massima pari a 7.50 ml;
- reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi. Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.

#### **17.6.37 Casa Marco (N 122B)**

In tale ambito collocato in località Casa Marco, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi secondo i seguenti indici e parametri, oltre al rispetto delle caratteristiche previste all'art. 56 *Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni*:

- volumetria massima di 750 mc;
- altezza massima pari a 6.50 ml;
- reperimento di standard urbanistici nelle misure previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinare interamente a parcheggi, oltre alla realizzazione di sottoservizi. Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.

## **Articolo. 18 B5 – Insediamenti misti eterogenei densi**

### **18.1 Oggetto**

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti edilizi eterogenei con usi misti, prevalentemente ad alta densità, da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

## 18.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- eliminazione di ambiti di degrado;
- miglioramento del paesaggio urbano;
- recupero di risorse;
- collocazione di funzioni ad alta efficienza tali da migliorare il sistema insediativi;
- dotazione di servizi.

## 18.3 Destinazioni consentite

Fatte salve le destinazioni generali di zona sono inoltre ammesse attività direzionali e commerciali.

## 18.4 Modalità di attuazione

Gli interventi in tali aree sono attuati:

1. tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. In assenza di piani attuativi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia *senza ampliamento*.

La superficie destinata alla realizzazione degli spazi pubblici concorrerà alla formazione del volume edificabile e sarà computato ai fini del rispetto degli indici di sottozona.

Gli interventi urbanistici dovranno interessare almeno un comparto organico da definire in sede di pianificazione particolareggiata.

2. Con intervento diretto, a seguito di una delibera di Giunta che disciplina le previsioni ed l'eventuale reperimento degli standard urbanistici.

## 18.5 Indici e parametri

Indice di fabbricabilità	3 mc/mq
Altezza massima	12.00 m
Rapporto di copertura	60%
Distanza dai confini	5 m o aderenza o secondo le previsioni di piano attuativo

Distacco dagli edifici	Hmax/2 o aderenza o secondo le previsioni di piano attuativo
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti o determinati con piano attuativo

### 18.6 Standard urbanistici

Per gli interventi soggetti a piano attuativo dovrà essere previsto il reperimento delle quantità minime di parcheggio e verde pubblico nelle misure di cui all'articolo 5 *Dotazioni di standard* in riferimento alle destinazioni previste.

Negli interventi a carattere commerciale i parcheggi esterni di cui al punto precedente dovranno essere alberati, perimetralmente e al loro interno, con specie di alto fusto, nella misura di almeno 1 albero ogni 80 mq e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno.

Per gli interventi che complessivamente superano i 1.500 mq di superficie di vendita, la progettazione dovrà inoltre contenere gli specifici requisiti di cui al DPGR 15R/2009.

### 18.7 Norme specifiche per ambiti di recupero

#### 18.7.1 Bibbiena – Piazza Palagi (PR 18B)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C– Bibbiena versante ovest
Localizzazione	Piazza Palagi e ambiti limitrofi
Destinazioni ammesse	Attività commerciali, attività direzionali, attività di servizio, residenza.
Modalità di attuazione	Piano di recupero Con intervento diretto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione di volumi incongrui
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc. 7.800 mc Altezza massima 12,00 m Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie. Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente con particolare attenzione ai prospetti lungo la Via Umbro Casentinese e verso Piazza Palagi.

<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere garantita l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli spazi aperti;</li> <li>- risoluzione dei flussi di traffico viario nella piazza, ampliamento e miglioramento dell'accesso alla piazza dalle scuole elementari, realizzazione di parcheggi alberati nella piazza Palagi ed in prossimità dell'ingresso delle scuole elementari;</li> <li>- riqualificazione del parco verde (zona F1) tra Via della Fantasia e Via della Segheria, comprensiva di modifica delle piantumazioni, delle aree a prato, delle aree pavimentate, vialetti, attrezzature per lo svago e arredi fissi e mobili, recinzioni.</li> </ul>
<p>Compatibilità paesistica</p>	<p>Spazi e percorsi pedonali e carrabili pavimentati con materiali coerenti con il contesto limitrofo. Viali e percorsi e parcheggi segnalati attraverso piantumazioni di quercia e acero.</p> <p>Per le edificazioni: essenzialità delle forme, rigore delle strutture e semplicità dei materiali nel rispetto dei cromatismi locali.</p>

### 18.8 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 18.8.1 Soci – via Giotto (N 46B)

In tale ambito collocato in adiacenza alla via Giotto, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- $if = 2 \text{ mc/mq}$ ;

- H max = 9.50 ml.;
- Rc = 40%

#### **18.8.2 Soci – Via Roma (N 47B)**

In tale ambito posto a Soci in Via Roma, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 2,8.

#### **18.8.3 Soci - via Michelinini (N 48B)**

In tale ambito posto a Soci, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione della parte dismessa dell'edificio per la realizzazione di ambienti accessori di pertinenza delle n.3 unità immobiliari presenti.

#### **18.8.4 Soci - Pianacci (N 58B)**

In tale ambito collocato in località Pianacci, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 2,5.

#### **18.8.5 Partina S. Francesco (N 61B)**

In tale ambito collocato in adiacenza del torrente Archiano, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi sono contenuti entro i parametri e volumi esistenti.

### **Articolo. 19 C - Aree residenziali di nuova espansione**

#### **19.1 Oggetto**

Tali aree sono costituite dalle porzioni di territorio comunale non edificate in tutto o in parte che il piano destina a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale per i quali, per complessità e dimensione, è prescritta una progettazione unitaria.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi definite dall'art.17 L 765/1967 e dall'art.2 lett. c) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Le zone "C" non individuate con apposita numerazione sono riferite a piani di lottizzazione approvati e convenzionati. Su tali aree si applicano le norme dei piani di lottizzazione suddetti.

#### **19.2 Obiettivi generali**

I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti tenendo in particolare considerazione gli obiettivi di corretto equilibrio ecologico ed ambientale.

In particolare per i nuovi insediamenti devono essere garantiti i seguenti requisiti:

- la salvaguardia del ciclo dell'acqua: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, consumo e inquinamento del suolo;
- il mantenimento nelle aree di nuova edificazione e nei parcheggi di una determinata superficie permeabile (comunque almeno il 25% del lotto e dell'intero piano di lottizzazione);
- l'individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, per diminuire l'erosione del suolo;
- la realizzazione di reti duali per il recupero delle acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione;
- la realizzazione, ove possibile, di strade a struttura assorbente.

### **19.3 Destinazioni consentite**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Possono essere eccezionalmente ammesse destinazioni diverse, purché compatibili con la funzione residenziale, solo se previste nelle norme specifiche per singolo piano attuativo.

### **19.4 Modalità di attuazione**

Il regolamento urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di zone "C", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

Per i piani attuativi la volumetria è stabilita nella quantità massima.

### **19.5 Modalità d'intervento edilizio**

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

## 19.6 Indici e parametri urbanistici

Tali parametri sono specificati per ciascun comparto d'intervento per motivazioni di carattere funzionale e del contesto urbanistico ed ambientale

## 19.7 Dotazione di standard

Nella pianificazione attuativa dovranno essere reperite le quantità minime di spazi di uso pubblico, di cui all'articolo 5 *Dotazione di standard* in rapporto alle destinazioni previste e ammesse tenendo conto della localizzazione delle superfici ad uso pubblico indicate nelle tavole di piano.

## 19.8 Perequazione urbanistica<sup>4</sup>

Ai sensi del regolamento regionale DPGR 9 febbraio 2007, 3/R, attraverso la perequazione urbanistica, è consentito incrementare la capacità edificatoria dei comparti di cui al presente articolo.

Le aree che possono trasferire la capacità edificatoria, per mezzo delle quantità volumetriche assegnate corrispondono alla viabilità di scarto nord all'abitato di Bibbiena dalla località Castellare fino alla località Ferrantina, come appositamente perimetrata ed individuata con specifica sigla NP (norma di perequazione).

Le suddette aree possono essere alienate anche per parti.

Il trasferimento di capacità edificatoria, nelle aree di lottizzazione interne all'UTOE 1, può avvenire attraverso l'acquisizione, nei modi previsti dalla legge, del volume aggiuntivo assegnato all'area NP.

L'indice territoriale assegnato all'area NP è pari a 3.5 mc/mq ed è trasferibile nella quantità minima di 1000 mc.

## 19.9 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano, al fine della migliore attuazione delle opere previste nella salvaguardia dell'interesse pubblico, prevede per le aree dei paragrafi successivi le seguenti prescrizioni:

- l'individuazione topografica;
- la dimensione complessiva lorda risultante dalla carta tecnica regionale;
- gli obiettivi e i condizionamenti all'edificabilità e gli indici stereometrici in ragione delle specificità di ogni singolo piano, nel quadro degli obiettivi di interesse pubblico del piano urbanistico.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere tenuti in particolare considerazione la *qualità dell'aria* e la *tutela della risorsa acqua*.

---

<sup>4</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

L'amministrazione può richiedere, con specifiche motivazioni d'interesse pubblico, speciali adeguamenti dei progetti per la puntuale attuazione di tali prescrizioni.

**19.9.1 Bibbiena – Beccaro (2C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1A - Bibbiena centro storico
Superficie dell'area	2.200 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2.900 Rc. = 40% Hmax = ml. 6.50 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	<i>Art. 56 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. -
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

**19.9.2 Bibbiena – Salcio (5C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C - Bibbiena versante ovest
Superficie dell'area	16.150 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 15.150 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.50 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla tra-	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impe-

<p>sformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>gni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela e messa in sicurezza della porzione acclive a rischio di stabilità idrogeologica;</li> <li>- realizzazione di verde pubblico panoramico in via Bosco Casina, nel versante occidentale del comparto;</li> <li>- sistemazione delle eventuali scarpate e piantumazioni di filari alberati lungo le linee di quota;</li> <li>- realizzazione, secondo quanto individuato nella cartografia di piano, del tratto stradale curvilineo di connessione tra la via san Vincenzo e via della Fornace;</li> </ul>
---	---

### 19.9.3 Bibbiena – Fornaci<sup>5</sup> (6C)

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C - Bibbiena versante ovest</p>
<p>Superficie dell'area</p>	<p>6.700 mq.</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 5.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- messa in sicurezza della porzione acclive a rischio di stabilità idrogeologica;</li> </ul>

<sup>5</sup> Modificato con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- allargamento e completamento della via Nenni;</li> <li>- realizzazione di due parcheggi pubblici;</li> <li>- realizzazione di aree verdi di lottizzazione a corredo della viabilità prevista;</li> <li>- sistemazione delle eventuali scarpate e piantumazioni di filari alberati lungo le linee di quota.</li> </ul>
--	--

**19.9.4 Bibbiena – Castellare 1 (7C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C - Bibbiena versante ovest
Superficie dell'area	6.560 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 6.500</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione, secondo quanto individuato nella cartografia di piano, del collegamento stradale tra via del Castellare e via Industriale;</li> <li>- realizzazione del parcheggio a servizio del quartiere.</li> </ul>

**19.9.5 Bibbiena – Castellare 3 (9C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	20.000 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 11.000</p> <p>Rc. = 40%</p>

	<p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell’edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l’edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>Il piano attuativo dovrà interessare anche le aree con destinazione di zona F1 e P poste oltre la S.R n.208 e comprese tra la strada di accesso al cimitero e la viabilità tergale a sud di delimitazione alle aree con destinazione a verde privato, che pur non facendo parte della perimetrazione del comparto concorrono alla formazione complessiva e cessione degli standard urbanistici di supporto.</p>

**19.9.6 Bibbiena – Mocareccia sud 1 (11C)**

<p>Descrizione urbanistica dell’ambito</p>	<p>UTOE n.1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1B - Bibbiena versante est</p>
<p>Superficie dell’area</p>	<p>14.950 mq</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 11.600</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all’ art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p>

	<p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di viabilità di distribuzione e spazi pubblici a verde e parcheggio;</li> <li>- sistemazione a verde privato dell'area prospiciente l'innesto di via Santa Maria con via di Pollino, in modo da tutelare i coni visivi verso La Verna, la valle della Vessa e il complesso di Santa Maria del Sasso;</li> <li>- sistemazione delle scarpate e piantumazioni di filari alberati lungo le linee di quota;</li> <li>- allineamento degli edifici lungo la viabilità principale.</li> </ul>
--	--

**19.9.7 Bibbiena – Mocareccia nord (12C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est</p>
Superficie dell'area	3.550 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del tratto di viabilità di piano (larghezza della strada 10.00 ml.), costituente la nuova circonvallazione est di Bibbiena;</li> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico a corredo della nuova circonvallazione con alberature regolari;</li> <li>- allargamento del tratto della via Mocareccia compreso all'interno del piano attuativo;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- collegamento viario tra la via Mocareccia e la via Vessa;</li> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>- allineamento degli edifici lungo la viabilità principale;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo.</li> </ul>
--	--

**19.9.8 Bibbiena – Vessa 1 (13C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est
Superficie dell'area	24.700 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 20.000 Rc. = 40%  Hmax = ml. 7.50 Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>È prevista la realizzazione del tratto di viabilità di piano (larghezza della strada 10.00 ml.), costituente la nuova circonvallazione est di Bibbiena.</p> <p>É prescritto l'allargamento di Via San Rocco nel tratto fronti stante.</p>

**19.9.9 Bibbiena – Vessa 2 (14C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est
Superficie dell'area	10.500 mq

<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 6.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.50 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>È prevista la realizzazione del tratto di viabilità di piano (larghezza della strada 10.00 ml.), costituente la nuova circonvallazione est di Bibbiena.</p> <p>È prescritto l'allargamento di Via San Rocco nel tratto fronti stante fino all'intersezione con la circonvallazione est.</p>

**19.9.10 Bibbiena – Poggetto Poderina (15C)**

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1B Bibbiena versante est</p>
<p>Superficie dell'area</p>	<p>5.700 mq</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 3.600</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – 2 piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p>

	<p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piantumazione di filari alberati lungo i percorsi pedonali e carrabili;</li> </ul>
--	---

**19.9.11 Bibbiena – Caggio 1 (16C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
Superficie dell'area	17.790 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 11.200 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e parametri di zona, dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere, previa acquisizione delle aree da parte pubblica, la realizzazione oltre che degli interventi previsti nel comparto anche le opere integrative necessarie a garantire la mobilità con relative infrastrutture, ed in particolare la realizzazione del tratto di strada in prosecuzione di quella prevista entro il comparto sino alla S.R n. 208 con stesse modalità costruttive e geometriche e comprensiva dei relativi innesti.</p> <p>Gli standard urbanistici non reperiti o non reperibili entro il comparto, ovvero le aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria, potranno essere monetizzate e concorrere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle viabilità di cui al punto precedente.</p>

**19.9.12 Bibbiena – Caggio 2 (17C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena
-------------------------------------	-------------------

stica dell'ambito	Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	1.580 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 1.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e parametri di zona, dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere, previa acquisizione delle aree da parte pubblica, la realizzazione oltre che degli interventi previsti nel comparto anche le opere integrative necessarie a garantire la mobilità con relative infrastrutture, ed in particolare la realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la suddetta viabilità e via Caggio con stesse modalità costruttive e geometriche e comprensiva dei relativi innesti.</p> <p>Gli standard urbanistici non reperiti o non reperibili entro il comparto, ovvero le aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria, potranno essere monetizzate e concorrere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle viabilità di cui al punto precedente.</p>

**19.9.13 Bibbiena – Caggio 3 (18C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
Superficie dell'area	925 mq.
Indici e parametri	Volume max = mc. 600

urbanistici	<p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e parametri di zona, dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</p> <p>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate.</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere, previa acquisizione delle aree da parte pubblica, la realizzazione oltre che degli interventi previsti nel comparto anche le opere integrative necessarie a garantire la mobilità con relative infrastrutture, ed in particolare la realizzazione del tratto di strada di collegamento tra via Caggio e via Coccaia con stesse modalità costruttive e geometriche e comprensiva dei relativi innesti.</p> <p>Gli standard urbanistici non reperiti o non reperibili entro il comparto, ovvero le aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria, potranno essere monetizzate e concorrere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle viabilità di cui al punto precedente.</p>

**19.9.14 Bibbiena – Coccaia 1 (19C)**

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>UTOE n.1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
<p>Superficie dell'area</p>	<p>5.700 mq.</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 2.500</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra</p>

	di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.

**19.9.15 Bibbiena – Coccaia 2 (20C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	7.037 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 5.600 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di fascia verde di lottizzazione;</li> <li>- tutela e valorizzazione dell'area boscata;</li> <li>- allineamento degli edifici lungo la viabilità principale;</li> <li>- sistemazione idraulica del fosso delle Goline nel tratto interessato dalla lottizzazione.</li> </ul>

**19.9.16 Bibbiena – Poggio Mendico 1 (21C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	6.734 mq.
Indici e parametri	Volume max = mc. 5.000

urbanistici	<p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bonifica dell'area interessata dal bacino artificiale;</li> </ul>

**19.9.17 Bibbiena – Poggio Mendico 2 (22C/1)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
Superficie dell'area	5.770 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 5.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del collegamento pedonale via Tre Olmi e via della Querce;</li> </ul>

**19.9.18 Bibbiena – Poggio Mendico 2 (22C/2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena
-------------------------------------	-------------------

	Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	1.180 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 1.600 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

**19.9.19 Bibbiena – Casella 1 (23C)**

<i>Descrizione urbanistica dell'ambito</i>	<i>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord</i>
<i>Superficie dell'area</i>	<i>27.198mq</i>
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	<i>Volume max = mc 18.200 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</i>
<i>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</i>	<i>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• tutela e valorizzazione dell'area boscata;</i></li> <li><i>• allineamento degli edifici lungo la viabilità principale;</i></li> <li><i>• demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo.</i></li> </ul>
<i>Il presente ambito PA23C può essere attuato anche per singoli sotto-comparti, come individuati nella cartografia di piano e secondo la seguente disciplina:</i>	

PA23C/1	<p>Superficie dell'area = circa 4.890 mq</p> <p>Volume max assegnato = 3.100 mc</p>
PA23C/2	<p>Superficie dell'area = circa 3.830 mq</p> <p>Volume max assegnato = 2.400 mc</p> <p>Non è ammesso l'accesso al comparto dalla Via Vicinale della Casella. L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative al comparto PA23C/4, con particolare riferimento ai sistemi di smaltimento (fognature acque chiare, scure, meteoriche), approvvigionamento (luce, acqua, gas) ed alla viabilità.</p>
PA23C/3	<p>Superficie dell'area = circa 2.500 mq</p> <p>Volume max assegnato = 1.600 mc</p> <p>Non è ammesso l'accesso al comparto dalla Via Vicinale della Casella. L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative al comparto PA23C/4, con particolare riferimento ai sistemi di smaltimento (fognature acque chiare, scure, meteoriche), approvvigionamento (luce, acqua, gas) ed alla viabilità.</p>
PA23C/4	<p>Superficie dell'area = circa 7.280 mq</p> <p>Volume max assegnato = 5.600 mc</p> <p>Non è ammesso l'accesso al comparto dalla Via Vicinale della Casella.</p>
PA23C/5	<p>Superficie dell'area = circa 8.698 mq</p> <p>Volume max assegnato = 5.500 mc</p>

#### 19.9.20 Bibbiena – Casella 2 (24C)

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
Superficie dell'area	2.325 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 700</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>

Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.
---	--

**19.9.21 Soci – Orti nord (25C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci Centro Storico
Superficie dell'area	13.140 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 11.700 Rc. = 40% Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del tratto di viabilità di piano, costituente la nuova circonvallazione est di Soci;</li> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico a corredo della nuova circonvallazione con alberature regolari e di altre aree verdi;</li> <li>- realizzazione dell'innesto tra la nuova viabilità e via dell'Orto;</li> <li>- realizzazione del percorso pedonale alberato con fascia di rispetto sul tracciato del berignale;</li> <li>- realizzazione di piazza attestata su via dell'Orto;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo.</li> </ul>

**19.9.22 Soci – Orti sud (26C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci Centro Storico
Superficie dell'area	5.470 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 3.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico a corredo della nuova circonvallazione con alberature regolari e di altre aree verdi.</li> </ul>

**19.9.23 Soci – Vigna Tavolini (27C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2B – Soci Villa Bocci
Superficie dell'area	7.400 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 4.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto pre-

	<p>scritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione della fascia di verde pubblico a filtro tra il nuovo intervento e la viabilità provinciale e del marciapiede pedonale, con caratteristiche omogenee con le lottizzazioni adiacenti;</li> <li>- completamento del marciapiede di collegamento del comparto con l'area cimiteriale;</li> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale.</li> </ul>
--	---

**19.9.24 Soci – Via Fiorentina (28C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	17.750 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 9.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di viale alberato lungo la strada provinciale dei Guazzi e lungo la strada comunale esistente</li> <li>- realizzazione di piazza attrezzata.</li> </ul>

**19.9.25 Soci – Rignanino ovest (29C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	2.125 mq.

Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 1.600</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico connettivo a tutela e valorizzazione della fascia di rispetto del Torrente Rignanino qualora venga ripristinata la preesistente funzionalità idraulica con spostamento della fognatura ovvero tombamento del tratto interessato dal comparto per realizzazione di percorso pedonale con relative fasce alberate;</li> </ul>

**19.9.26 Soci – Rignanino est (30C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	7000 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 5.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del tratto di viabilità di piano in continuità con la viabilità esistente;</li> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico connettivo a tutela e valorizzazione della fascia di rispetto del Torrente Rignanino qualora venga ripristinata la preesistente funzionalità idraulica con spostamento della fognatura ovvero tombamento del tratto interessato dal comparto per realizzazione di percorso pedonale con relative fasce alberate;</li> <li>- realizzazione di viabilità interne.</li> </ul>
--	--

**19.9.27 Soci – Pezzalunga nord (31C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci Centro Storico
Superficie dell'area	4.145 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. realizzazione del tratto di viabilità di piano in continuità con la viabilità esistente;</li> <li>4. esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>5. realizzazione di aree di verde pubblico di tutela del percorso storico via di Pezzalunga;</li> </ol>

**19.9.28 Soci – Pezzalunga sud (32C/1)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci
-------------------------------------	---------------

stica dell'ambito	Ambito 2A – Soci Centro Storico
Superficie dell'area	7.150 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 8.250</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione del tratto di viabilità di piano in continuità con la viabilità esistente;</li> <li>• esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>• realizzazione di aree di verde pubblico e parcheggi di corredo della viabilità principale.</li> <li>• Realizzazione di fascia verde a mitigazione del clima acustico e atmosferico lungo la viabilità principale come indicato nel progetto di piano.</li> </ul>

**19.9.29 Soci – Pezzalunga sud (32C/2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	13.950 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 16.150</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto pre-</p>

	<p>scritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione del tratto di viabilità di piano in continuità con la viabilità esistente;</li> <li>• esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>• realizzazione di aree di verde pubblico e parcheggi di corredo della viabilità principale.</li> <li>• Realizzazione di fascia verde a mitigazione del clima acustico e atmosferico lungo la viabilità principale come indicato nel progetto di piano.</li> </ul>
--	---

**19.9.30 Soci – Casa Marco (35C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2C – Soci Piano di Silli
Superficie dell'area	5.200 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 5.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituzione di fasce alberate contermini alle viabilità.</li> </ul>

**19.9.31 Soci – Villa Rossi (36C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2C – Soci Piano di Silli
Superficie dell'area	3.500 mq
Indici e parametri	Volume max = mc 3.600

urbanistici	<p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art.3 della L.R. n. 1/05.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del collegamento tra via Dell'Argine e via 8 Marzo con caratteristiche dimensionali simili a quelle della viabilità da collegare, dotato di percorso pedonale ad uso pubblico;</li> <li>- l'intervento preservi i rapporti visuali che si sviluppino tra fattoria e torrente Archiano.</li> </ul>
Orientamenti per la formazione del progetto	<p>Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"</p>

**19.9.32 Partina (37C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 3 Partina – Freggina</p> <p>Ambito 3A Partina</p>
Superficie dell'area	<p>7.760 mq.</p>
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4000</p> <p>Rc. = 45%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – 3 piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>L'organizzazione degli spazi pubblici deve garantire</p>

	la possibilità di accedere in futuro alla part. 333 fg. 16.
--	---

**19.9.33 Terrossola \_ Casalecchio (38C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 4 Terrossola
Superficie dell'area	5.285 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2500 Rc. = 40% Hmax = ml.7.00 – 2 piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <i>Criteria di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive: - realizzazione di area verde pubblica panoramica che favorisca il mantenimento di un adeguato cono visivo dalla strada di Casalecchio verso l'Arno con la sistemazione delle scarpate e piantumazione di filari alberati lungo le linee di quota; - schermatura alberata dei nuovi lotti verso l'Arno; - allargamento ed adeguamento della sede stradale con le relative opere di urbanizzazione; - demolizione di manufatti precari di valore nullo e/o negativo; - allineamento degli edifici lungo la viabilità.

**19.9.34 Terrossola \_ Lavacchio (40C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 4 Terrossola
-------------------------------------	----------------------

Superficie dell'area	1930 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2000 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – 2 piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <i> Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive: - adeguamento del tratto di viabilità per Lavacchio con le relative opere di urbanizzazione; - demolizione di manufatti precari di valore nullo e/o negativo.

#### 19.9.35 Poggiolo (41C)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 6 Poggiolo
Superficie dell'area	1410 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 1.400 Rc. = 40% Hmax = ml. 6,50 – 2 piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <i> Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della

	Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.
--	--

**19.9.36 Farneta (42C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.8 Farneta - Guazzi Ambito 8A – Farneta
Superficie dell'area	5.450 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 1.400 Rc. = 40%  Hmax = ml. 6.50 – due piani fuori terra.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <u>Criteria di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</u>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  In particolare si prescrive:  - coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con il nucleo di antica formazione,  - compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta,  - conservazione e valorizzazione, fuori degli ambiti edificabili, degli elementi della maglia agraria storica, della viabilità, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva colturale e non.  - sistemazione ed ampliamento della sezione stradale nel tratto frontistante,  - mantenimento e miglioramento dei sistemi ambientali maggiormente influenzati dall'azione di trasformazione attraverso interventi di mitigazione e prescrizioni da definirsi in sede di progettazione

	attuativa.
--	------------

**19.9.37 Guazzi 1 (43C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.8 Farneta - Guazzi Ambito 8A – Farneta
Superficie dell'area	2.490 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2.000 Rc. = 40%  Hmax = ml. 6.50 – due piani fuori terra.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <i>Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Gli accessi ai singoli lotti dovranno garantire la massima omogeneità ed unificazione sulla viabilità pubblica attraverso la realizzazione di slarghi e/o piazzette;</p> <p>Gli interventi dovranno inoltre garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con il nucleo di antica formazione,</li> <li>• compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta,</li> <li>• conservazione e valorizzazione, fuori degli ambiti edificabili, degli elementi della maglia agraria storica, della viabilità, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva colturale e non, delle eventuali preesistenze architettoniche anche minori significative.</li> </ul> <p>Tutti gli interventi ammessi potranno essere effettuati alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sistemazione e completamento con piantumazione in corrispondenza degli stalli e perimetralmente del parcheggio esistente facente parte del comparto ai fini della sua utilizzazione pubblica,</li> <li>• mantenimento e miglioramento dei sistemi ambientali maggiormente influenzati dall'azione di trasformazione attraverso interventi di mitigazione</li> </ul>

	<p>e prescrizioni da definirsi in sede di progettazione attuativa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sistemazione del sistema di smaltimento dei reflui per i quali dovrà essere previsto e realizzato il collettore generale di allacciamento alla fognatura comunale posta sulla provinciale dei Guazzi, a servizio dell'intera frazione.</li> </ul>
--	---

**19.9.38 Sant'Andrea 1 (46C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.8 Farneta – Case Guazzi Ambito 8A
Superficie dell'area	2.130 mq.
Indici e parametri urbanistici	<p>PA 46C/1 Volume = mc. 800</p> <p>PA 46C/2 Volume = mc. 550</p> <p>Hmax = m. 6.50 - gli interventi avranno massimo due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Modalità di edificazione	Art. 56 <i>Criteria di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere integrative necessarie al corretto inserimento della previsione edificatoria nel contesto.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere prevista la messa a dimora di verde a schermatura dei nuovi interventi;</li> <li>- dovrà essere prevista la demolizione di ogni edificio incongruo con il contesto circostante.</li> </ul>

**19.9.39 Sant'Andrea 2 (47C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.8 Farneta – Case Guazzi Ambito 8A
Superficie dell'area	870 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc. 660 Hmax = m. 6.50 - gli interventi avranno massimo due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Modalità di edificazione	Art. 56 <i>Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.  Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere integrative necessarie al corretto inserimento della previsione edificatoria nel contesto.  In particolare si prescrive:  - dovrà essere prevista la messa a dimora di verde a schermatura dei nuovi interventi;  - dovrà essere prevista la demolizione di ogni edificio incongruo con il contesto circostante.

#### 19.9.40 *Querceto (49C)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Superficie dell'area	4.650 mq.
Indici e parametri urbanistici	Il piano attuativo può consentire oltre a eventuali incrementi di modesta entità (inferiori al 5% della volumetria) degli edifici esistenti di secondario valore, anche nuova edificazione per volume totale massimo di 2.500 mc.  Altezza massima m 6,50 per un massimo di piani due fuori terra.

	Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Funzioni ammesse	Residenza e attività ricettive
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.  Nuova edificazione per un massimo n. 4 nuove unità edilizie.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive:  - conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo Art. 56 <i>Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

**19.9.41 Cerreto (50C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Superficie dell'area	37.900 mq.
Indici e parametri urbanistici	Incremento non superiore al 30% delle superfici esistenti.  Altezza massima m 7,50 per un massimo di piani due fuori terra.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Funzioni ammesse	Residenza, attività ricettive
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.  Nuova edificazione nell'area verde privato tramite piano attuativo.

<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di specifica convenzione con l'impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti;</li> <li>- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;</li> <li>- mantenimento delle pratiche agricole e conservazione degli assetti vegetazionali e del suolo esistenti;</li> <li>- mantenimento nel tempo della destinazione turistica per le parti destinate a tale uso;</li> <li>- Realizzazione di servizi turistici e/o impianti sportivi per almeno un terzo della volumetria incrementata.</li> <li>- Sistemazione e cessione degli spazi contermini al torrente Archiano individuati quali aree per il Parco dell'Archiano.</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell' Art. 56 <i>Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i></li> </ul>
<p>Orientamenti per la formazione del progetto</p>	<p>Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"</p>

**19.9.42 Bibbiena – Castellare<sup>6</sup> (51C)**

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C - Bibbiena nord</p>
<p>Superficie dell'area</p>	<p>7890 mq.</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 4600 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla tra-</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impe-</p>

<sup>6</sup> Inserito con delibera C.C. del 30/04/2010

<p>sformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>gni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <p>realizzazione della viabilità di piano, costituente la nuova circoscrizione di Bibbiena completa delle necessarie opere di urbanizzazione;</p> <p>posizionamento degli accessi ai lotti dalla strada interna al comparto;</p> <p>ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, 3/R, art.16 comma 3 lettera e), l'area è soggetta a perequazione urbanistica; condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi è la cessione gratuita al Comune delle zone classificate "F2" ed "F7" di nuova previsione, compresa la viabilità pubblica di comparto.</p>
---	--

**19.9.43 Bibbiena – Coccaia 3 (52C)**

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
<p>Superficie dell'area</p>	<p>4.130 mq</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = mc. 2.500 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di area verde di lottizzazione;</li> <li>- tutela e valorizzazione dell'area boscata;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo;</li> </ul>

	- sistemazione idraulica ed adeguamento alla nuova viabilità del fosso delle Goline nel tratto interessato dalla lottizzazione.
--	---

**19.9.44 Bibbiena – Mocareccia (53C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est
Superficie dell'area	3.400 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2.900 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di viabilità di distribuzione e spazi pubblici a verde e parcheggio;</li> <li>• sistemazione a verde privato dell'area prospiciente l'innesto di via Santa Maria con via di Pollino, in modo da tutelare i coni visivi verso La Verna, la valle della Vessa e il complesso di Santa Maria del Sasso;</li> <li>• sistemazione delle scarpate e piantumazioni di filari alberati lungo le linee di quota;</li> <li>• esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>• allineamento degli edifici lungo la viabilità principale.</li> </ul>

**19.9.45 Bibbiena – Mocareccia (54C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est
Superficie dell'area	14.650 mq.

Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 11.300</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7,00 – due piani fuori terra</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di viabilità di distribuzione e spazi pubblici a verde e parcheggio;</li> <li>• allineamento degli edifici lungo la viabilità principale.</li> <li>• Sistemazione della Strada Vicinale per Fonte Farneta con piantumazione lungo il tratto interessato di alberature regolari;</li> </ul>

**19.9.46 Bibbiena – Poggetto Poderina (56C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1B Bibbiena versante est</p>
Superficie dell'area	9.900 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4.200</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – 2 piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di area verde pubblica con la siste-</li> </ul>

	<p>mazione delle scarpate e piantumazione di filari alberati lungo le linee di quota;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sistemazione del verde attraverso terrazzamenti e sistemazioni adeguate al tipo di acclività.</li> </ul>
--	---

**19.9.47 Bibbiena – Casella (57C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord</p>
Superficie dell'area	7.770 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 5.900 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allineamento degli edifici lungo la viabilità principale;</li> <li>• demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo.</li> </ul>

**19.9.48 Bibbiena – Poggetto Poderina (58C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena Ambito 1B Bibbiena versante est</p>
Superficie dell'area	4.100 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 2.800 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – 2 piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture</p>

spazi aperti	<p>necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piantumazione di filari alberati lungo i percorsi pedonali e carrabili;</li> </ul>
--------------	--

**19.9.49 Pian di Silli (59C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2C – Soci Piano di Silli</p>
Superficie dell'area	9.600 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 6.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive la costituzione di fasce alberate contermini alle viabilità.</p>

**19.9.50 Pian di Silli (60C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2C – Soci Piano di Silli</p>
Superficie dell'area	12.299 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 7.500</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla tra-	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la

sformazione e sugli spazi aperti	<p>proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituzione di fasce alberate contermini alle viabilità.</li> </ul>
----------------------------------	--

**19.9.51 Poggiolo (62C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 6 marciano Poggiolo</p> <p>Ambito 6B – Poggiolo</p>
Superficie dell'area	4.650 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 2.600</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 6.50 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p> <p>Tipologie: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati sul lotto o aggregati</p> <p>Allineamenti: lungo la viabilità pubblica</p> <p>Art. 56 <i>Criteria di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i></p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione delle volumetrie esistenti ed interferenti con le opere di urbanizzazione</li> <li>- Realizzazione viabilità con fascia alberata</li> </ul>

**19.9.52 Soci – Falcetorta-Rigananino (65C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	8.520 mq
Indici e parametri	Volume max = mc. 6.500

urbanistici	<p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del tratto di viabilità di piano in continuità con la viabilità esistente;</li> <li>- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;</li> <li>- realizzazione di fascia di verde pubblico connettivo a tutela e valorizzazione della fascia di rispetto del Torrente Rignanino qualora venga ripristinata la preesistente funzionalità idraulica con spostamento della fognatura ovvero tombamento del tratto interessato dal comparto per realizzazione di percorso pedonale con relative fasce alberate;</li> <li>- realizzazione di viabilità interne.</li> </ul>

**19.9.53 Soci – Monfalcone (66C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci</p> <p>Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	6.250 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 5.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p>

	<p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento dei tratti di viabilità di piano con relative fasce alberate con genere quercus specie locale, a scomputo del contributo di urbanizzazione secondo le caratteristiche indicate nel progetto esecutivo;</li> </ul>
--	--

**19.9.54 Soci – Monfalcone (67C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci Centro Storico</p>
Superficie dell'area	4.100 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 1.200 (<i>non comprensivi delle volumetrie esistenti</i>)</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento dei tratti di viabilità di piano con relative fasce alberate con genere quercus specie locali;</li> </ul>

**19.9.55 Bibbiena – Freschi (68C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C - Bibbiena ovest</p>
Superficie dell'area	13.250 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc 16.000</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 12,00</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello</p>

	strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di parcheggio e porzione di parco fluviale</li> <li>• demolizione delle volumetrie esistenti interferenti con le opere di urbanizzazione o incompatibili con le destinazioni ammesse.</li> <li>• le aree destinate a parcheggio pubblico non concorrono alla aggiudicazione della volumetria assegnata.</li> </ul> <p>Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.</p>

**19.9.56 Bibbiena – Coccaia 4 (69C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	2.480 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 1.900</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di fascia verde stradale;</li> <li>- allineamento degli edifici lungo la viabilità</li> </ul>

	<p>principale;</p> <p>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo;</p>
--	---

**19.9.57 Partina (70C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 3 Partina – Freggina</p> <p>Ambito 3A Partina</p>
Superficie dell'area	3.850 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4000</p> <p>Rc. = 45%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – 3 piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. compreso la realizzazione di una piazza alberata negli spazi individuati nelle tavole di piano.</p>

**19.9.58 Molin dell'Arno (PA 72C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 1 Bibbiena
Superficie dell'area	4.100 mq
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume max = mc. 4000</p> <p>Rc. = 45%</p> <p>Hmax = ml. 9.50 – 3 piani fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Interventi edilizi ammessi	<p>Con intervento diretto: realizzazione di annessi per attività agricola amatoriale secondo le esigenze funzionali.</p> <p>Tramite piano attuativo: nuova edificazione a destinazione residenziale o commerciale fino al 40% della volu-</p>

	metria ammessa.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. compreso la realizzazione di un parcheggio e area alberata negli spazi individuati nelle tavole di piano. Realizzazione di fascia verde alberata verso la SRT 71.

**19.9.59 Molin dell'Arno (PA 73C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 1 Bibbiena
Superficie dell'area	1.700 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 2000 Rc. = 45% Hmax = ml. 9.50 – 3 piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	Nuova edificazione a destinazione residenziale o commerciale fino al 40% della volumetria ammessa.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. compreso la realizzazione di un parcheggio negli spazi individuati nelle tavole di piano. Realizzazione di fascia verde alberata verso la SRT 71.

**19.9.60 Soci – Via vecchia (75C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2A – Soci Centro Storico
Superficie dell'area	7.800 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 6.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 9.50 – tre piani fuori terra.

	Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.

## **Articolo. 20 D - Aree per attività produttive, commerciali e direzionali**

### **20.1 Oggetto**

Sono le porzioni di territorio comunale assegnate alle attività della produzione di beni o servizi e alle attività commerciali, direzionali e alle attrezzature esistenti e di nuova destinazione, secondo quanto disciplinato dagli articoli successivi.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. d) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle destinate prevalentemente ad attività commerciali e direzionali

### **20.2 Finalità**

Il regolamento urbanistico persegue la realizzazione di nuovi aree industriali o la trasformazione del patrimonio industriale esistente in aree ecologicamente attrezzate, ovvero dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai sensi dell'art.26 DLgs 112/1998.

### **20.3 Prescrizioni**

In tali porzioni di territorio è tassativamente vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe (RD 1265/1934 e DM 5/09/1994), depositi di rottamazione e attività comunque moleste o inquinanti ai sensi delle vigenti leggi, nonché causa di degrado del paesaggio.

È esclusa la localizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III, IV del D.lgs. 152/2006.

Per tutti nuovi insediamenti produttivi è comunque dovuto uno studio preliminare, effettuato da professionista abilitato, che descriva gli impatti specifici e complessi del nuovo impianto industriale sull'ambiente, quanto a carichi di inquinamento, di traffico e di impatto morfologico, al fine di conseguire una soluzione progettuale e localizzata la più compatibile con l'ambiente, nonché a metter in atto efficaci interventi di mitigazione.

## 20.4 Sottoclassi

Le aree per attività produttive artigianali industriali e terziarie si articolano nelle seguenti sottoclassi:

- *D1 - Aree per attività produttive di completamento*
- *D2 - Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali*
- *D3 - Aree per insediamenti commerciali e direzionali di completamento*
- *D4 - Aree per insediamenti commerciali e direzionali di espansione*
- *D5 - Aree per depositi di materiali all'aperto*

## **Articolo. 21 D1 - Aree per attività produttive di completamento**

### 21.1 Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale parzialmente o totalmente impegnate da attività produttive a prevalenza artigianale o industriale.

### 21.2 Obiettivi

Il piano prevede il mantenimento delle attività insediate migliorando la qualità dell'ambiente.

### 21.3 Destinazioni

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% dell'unità edilizia, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
  - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
  - esercizi di vicinato;

- residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva. *Per l'area ex lottizzazione C.I.A.M. sono ammesse due unità abitative, di superficie non superiore a mq 150, per ogni lotto<sup>7</sup>.*

#### 21.4 Modalità di attuazione

Intervento diretto ferma restando la facoltà da parte dell'amministrazione comunale nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione e di provvedere direttamente o richiedere agli aventi titolo piani urbanistici attuativi o progetti di sistemazione urbanistica con atto d'obbligo.

#### 21.5 Modalità d'intervento edilizio

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

#### 21.6 Indici e parametri

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima	12,00 m. (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi, tecnici speciali, etc.)
Rapporto di copertura	50%
Distanza dai confini	5 m o aderenza nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di sistemazione urbanistica
Distacco dagli edifici	10 m o aderenza
Distanza dalle strade	5 m o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

#### 21.7 Standard urbanistici

Fatte salve le dotazioni di parcheggio privato previste dalla legge n.122/1989, determinate secondo le modalità di cui all'**articolo 5 Dotazione di Standard urbanistici**, dovranno essere reperite le seguenti ulteriori quantità:

- per le attività direzionali e simili diverse da quelle a servizio saranno previsti, all'interno del lotto mq 40 di parcheggi ogni mq 100 di superficie utile lorda destinata a tale attività;

<sup>7</sup> Inserito con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

## 21.8 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di zona e sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

### 21.8.1 *Ferrantina MABO (N 1D)*

Per l'area industriale posta in fregio alla SRT n. 71 e delimitata a sud dal complesso industriale Mabo, a nord dalla lottizzazione industriale denominata "La Ferrantina", individuata con perimetrazione in cartografia, si conferma quanto stabilito con approvazione di apposita variante al PRG.

Sono ammessi interventi edilizi secondo i seguenti indici e parametri:

- H max = 6.00 m. rispetto alla quota dalla sede stradale sul fronte SRT n.71 fatta eccezione per la particelle 474, 482, 476, 484, del foglio 64 dove, al fine di localizzare edifici specialistici, è ammessa un'altezza massima di 12 m dal piano naturale di campagna ;
- Distanza dalle strade in allineamento sul fronte della SRT n. 71 rispetto all'edificato posto a nord nella lottizzazione "La Ferrantina", per gli altri fronti l'ufficio urbanistica detterà tale parametro.

Gli interventi edilizi ed urbanistici devono garantire la realizzazione di un insediamento caratterizzato da compattezza, omogeneità architettonica ed elevata qualità estetica oltre che garantire l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti di viabilità pubblica ed al trasporto collettivo, escludendo accessi diretti sulla strada regionale.

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia ed alla mobilità e a sistemare e mantenere le fasce di pertinenza stradale così come individuata nelle tavole di piano e di pertinenza del fosso Sorrasa in analogia e continuità con le sistemazioni già realizzate nei comparti edilizi posti a nord oltre che nello stesso ambito stradale prevedere uno spazio attrezzato a servizio del trasporto pubblico, l'isola ecologica, nonché idoneo impianto di illuminazione pubblica secondo un progetto di sistemazione da presentare ed approvare contestualmente al progetto degli interventi edilizi. Il richiedente dovrà inoltre garantire un livello di permeabilità degli spazi di pertinenza degli edifici superiore alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 2R/2007 e prevedere per gli impianti produttivi sistemi di riciclaggio delle acque.

Nella fascia di pertinenza fluviale del fosso Sorrasa entro le aree perimetrate a pericolosità idraulica 4 oltre a quanto previsto dalle presenti norme per tale area è vietata la realizzazione di qualunque tipo di trasformazione edilizia e dovrà essere comunque garantito il rispetto delle prescrizioni di salvaguardia idraulica ai sensi di legge. Tali aree di pertinenza fluviale concorrono comunque alla determinazione della superficie coperta ammissibile.

Le disposizioni di cui al medesimo titolo dovranno essere garantite anche per l'area classificata con pericolosità geologica 3.

Con lo stesso atto il richiedente si impegna altresì alla cessione a titolo gratuito delle aree relative agli standard di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 pari al 20% della superficie territoriale destinata all'insediamento da reperire anche in aree esterne all'insediamento comunque negli ambiti immediatamente circostanti appositamente individuati dal piano.

Per il lotto individuato al catasto dei terreni del comune di Bibbiena al Fg. 64, part. 478, 479, 514, 516, 518, 521, è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita e la deroga al reperimento dei parcheggi di relazione, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett c) del Dpgr 15/R 2009. L'atto abilitativo all'insediamento della media struttura di vendita è subordinato alla realizzazione della pavimentazione, in conglomerato bituminoso, del parcheggio in Via Bicci di Lorenzo a Bibbiena e successivo alla determinazione dirigenziale che ne attesti la realizzazione a regola d'arte ed il collaudo.

### **21.8.2 Pianacci Baraclit<sup>8</sup> (N 2D)**

Nell'area industriale della società Baraclit posta in fregio alla SRT n.71 e delimitata a sud dalla comunale delle Pescine, individuata con perimetrazione in cartografia, si conferma quanto stabilito con apposita variante al PRG. e per essa sono previste le seguenti norme speciali:

- H max = 13.50 m.
- Rapporto di copertura = 60%
- Il computo della superficie coperta è dimostrato e verificato in relazione a tutta l'area soggetta a norma N 2D indipendentemente dalla localizzazione della stessa

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia ed alla mobilità e a sistemare e mantenere e sistemare la viabilità vicinale esistente nonché le fasce di pertinenza del torrente Rignano per tutto il tratto in proprietà comprensivo delle parti già urbanizzate ed utilizzate attraverso la ricostituzione della vegetazione ripariale secondo un progetto di sistemazione da presentare ed approvare contestualmente al progetto degli interventi edilizi. Il richiedente dovrà inoltre garantire un livello di permeabilità degli spazi di pertinenza degli edifici superiore alle disposizioni di cui al Reg 2R/2007 e prevedere per gli impianti produttivi sistemi di riciclaggio delle acque.

Nella fascia di pertinenza fluviale del torrente Rignano oltre a quanto previsto dalle presenti norme è vietata la realizzazione di qualunque tipo di trasformazione

---

<sup>8</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

edilizia e dovrà essere comunque garantito il rispetto delle prescrizioni di salvaguardia idraulica ai sensi di legge. Tali aree di pertinenza fluviale concorrono comunque alla determinazione della superficie coperta ammissibile.

Con lo stesso atto il richiedente si impegna altresì alla cessione a titolo gratuito delle aree relative agli standard di cui al DM 1444/68 pari al 20% della superficie territoriale destinata all'insediamento da monetizzare o reperire anche in aree esterne all'insediamento comunque negli ambiti appositamente individuati dal regolamento urbanistico.

### **21.8.3 *Bibbiena - via Industriale (N 3D)***

Per i comparti posti lungo via Industriale, individuati con perimetrazione in cartografia, sono previste le seguenti norme speciali:

- H max = 9.00 m.
- Rapporto di copertura = 60%
- Distanza dai confini = 5 m. o in aderenza

Fatte salve le disposizioni in materia di permeabilità del suolo, sono ammessi interventi aggiuntivi tesi alla realizzazione di ulteriori volumetrie in ampliamento. I locali suddetti possono essere realizzati sul confine del comparto, previo assenso da trascriversi per atto pubblico da parte del vicino confinante.

### **21.8.4 *Soci - Cooperativa tessile (N 4D)***

Per l'area industriale della Cooperativa Tessile di Soci posta in fregio alla SRT n. 71 e delimitata a sud dal prolungamento di via della Fiera, individuata con perimetrazione in cartografia, sono previste le seguenti regole speciali:

- Rapporto di copertura = 65%
- Distanza dai confini = 10 m. o in aderenza previa redazione di piano attuativo

Per l'ampliamento a sud, lungo il prolungamento di via della Fiera, in deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade, è consentita la costruzione sul confine previa redazione di piano attuativo che interessi le aree assoggettate alla presente deroga.

Per tale area la superficie da adibire a parcheggio, nella misura di mq 10 ogni mc 100, potrà essere reperita anche nelle zone limitrofe.

### **21.8.5 *Pian del Ponte (N 5D)***

Per l'area posta in fregio alla SRT 71, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi sono riferiti alla trasformazione e lavorazione del legno ed alle attività ad esso collegate.

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e pa-

rametri:

- Indice fondiario = 3 mc/mq
- Altezza max = 5,50 m, saranno ammesse altezze superiori, comunque non eccedenti 9,00 m, qualora funzionale all'attività in atto e adeguatamente dimostrate attraverso il progetto edilizio (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi, tecnici speciali, etc.)
- Distacco dagli edifici = Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- Distanza dalle strade = 5 m o allineamenti precedenti o discrezione dell'ufficio comunale.

#### **21.8.6 Bibbiena - Rignano (N 7D)**

In tale ambito produttivo collocato in destra idrografica del torrente Rignano prima del ponte della ferrovia, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi ammessi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura = 40%
- Altezza max = 9 m

La previsione urbanistica acquisterà efficacia dal momento in cui l'Autorità di bacino del fiume Arno avrà recepito la modifica all'area a pericolosità idraulica molto elevata, avvenuta a seguito della realizzazione della variante stradale alla SRT 71, che costituisce opera di messa in sicurezza idraulica, e consistente nella sua deperimetrazione rispetto all'area in oggetto.

Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza; sono fatti salvi gli interventi di cui all'art. 6, comma da e) a j) delle norme del PAI.

#### **21.8.7 Bibbiena – Castellare ovest<sup>9</sup> (N 8D)**

Per l'area posta in fregio al proseguimento di Via Marx, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi sono finalizzati alla creazione di due unità edilizie a destinazione artigianale allineate lungo il proseguimento di Via Marx e sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie totale massima produttiva pari a 2000 mq.;
- Altezza max = 7.00 m (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi, tecnici speciali, etc.)
- Le coloriture ed i materiali dovranno uniformarsi all'edificato limitrofo
- Distacco dai confini 5 m.
- Distacco dagli edifici = DM 1444/1968

---

<sup>9</sup> Inserito con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

- Distanza dalle strade = 5 m o allineamenti precedenti;

Orientamenti per la formazione del progetto: vedi “Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali”

Le aree di pertinenza degli insediamenti e quelle interessate dai parcheggi dovranno essere sistemate con materiali drenanti. Le aree prossime alla viabilità periferica saranno sistemate a verde con soluzioni tali da creare continuità con il paesaggio agricolo.

Gli interventi di nuova costruzione verranno vincolati all’impiego di materiali e dispositivi migliorativi in confronto alle aree urbanizzate adiacenti e alla realizzazione di opportune schermature arboree al fine di mitigare l’impatto dei nuovi interventi rispetto al nucleo storico del Castellare e la campagna circostante

#### **21.8.8 La Ferrantina (N 10D)**

Per l’immobile ubicato in Loc. Ferrantina e distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bibbiena al Fg. 64, part. 202, sub. 4, è ammessa la destinazione commerciale in proporzione non superiore al 65% delle superfici autorizzate nel rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui all’art. 5.

#### **21.8.9 La Ferrantina MABO (N 11D)**

Per l’edificio industriale della Società MABO, nel rispetto di quanto al presente articolo, saranno ammessi interventi edilizi secondo i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità,  $I_f = 4,2 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura,  $R_c = 60\%$

#### **21.8.10 La Nave (N 12D)**

Nell’area posta lungo la Strada Vicinale del Molino, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi ammessi sono obbligati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d’obbligo tramite il quale il richiedente si impegna alla realizzazione delle infrastrutture necessarie ai sensi dell’ art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 compreso la cessione di fascia di 3 metri lungo strada per ampliamento della stessa e il tombamento di parte del Berignolo nel tratto compreso tra la variante alla SRT 71 e Via del Molino.

La previsione urbanistica acquisterà efficacia dal momento in cui l’Autorità di bacino del fiume Arno avrà recepito la modifica alla perimetrazione della cassa di espansione nel Piano Stralcio Rischio Idraulico, avvenuta a seguito della realizzazione della variante stradale alla SRT 71.

#### **21.8.11 La Ferrantina (N 15D)**

Per le porzioni territoriali perimetrata ed individuate con Fg. 64 part. 267, 268, 201, 191, 239 (in parte) nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammessi interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

#### **21.8.12 Archiano Castellare (N 16D)**

Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione urbanistica o atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area. Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.

#### **21.8.13 Bibbiena – Bellosguardo (N 19D)**

In tale ambito produttivo collocato in prossimità dei tronchetti ferroviari, in destra idrografica del torrente Rignano prima del ponte della ferrovia, individuato con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi ammessi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura = 40%
- Altezza max = 9 m

#### **21.8.14 Le capanne (N 20D)**

Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione urbanistica o atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture

#### **21.8.15 Pian di Silli (N 21D)**

Per le porzioni territoriali perimetrale ed individuate in cartografia, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammessi interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

#### **21.8.1 Il Prato (N 22D)**

Per le porzioni territoriali perimetrale ed individuate con Fig. 30, part. 258, sub 7, è ammesso, in deroga ai parametri ed agli indici di fabbricabilità, disciplinati dal presente articolo e dal piano di recupero del Prato di Soci, un ampliamento secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 40 mq
- n. piani massimo 2
- possibilità di costruire a meno di 5 m di distanza dalla strada pubblica
- destinazione terziario

#### **21.8.2 Il Palazzetto (N23D)**

Per la porzione territoriale perimetrata in cartografia ed individuata al catasto dei terreni al Fig. 64, part. 79, è ammesso, in deroga alle norme generali di zona, l'insediamento di medie strutture di vendita. La porzione territoriale perimetrata in cartografia ed individuata al catasto dei terreni al Fig. 64, part. 89, è destinata alla realizzazione di un parcheggio, ivi non è ammessa la costruzione di edifici e la superficie

territoriale non concorre alla volumetria assegnata alla zona.

## **Articolo. 22 D2 - Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali**

### **22.1 Oggetto**

Tali aree sono le porzioni di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a prevalenza artigianale-industriale.

### **22.2 Destinazioni**

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% delle superfici autorizzate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
  - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
  - esercizi di vicinato;
- residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva.

### **22.3 Modalità di attuazione**

Il Regolamento Urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di sottozona "D2", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti

nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

I piani attuativi devono garantire l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli insediamenti.

#### 22.4 Modalità d'intervento edilizio

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

#### 22.5 Indici e parametri

Fatto salvo quanto diversamente stabilito all'interno dei singoli comparti, gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima	9,50 m (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali, etc.)
Rapporto di copertura	50%
Distanza dai confini	5 m o aderenza nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di sistemazione urbanistica o comunque secondo piano attuativo
Distacco dagli edifici	Secondo piano attuativo
Distanza dalle strade	Secondo piano attuativo

#### 22.6 Standard urbanistici

Nella pianificazione attuativa dovranno essere reperite le quantità minime di spazi di uso pubblico di cui all'articolo 5 *Dotazione di Standard* in rapporto alle destinazioni previste e ammesse.

Le eventuali modifiche nelle destinazioni d'uso, che comportino aumento di carico urbanistico, successive all'approvazione del piano attuativo, richiedono l'aggiornamento dello stesso con la verifica e l'eventuale reperimento di standard aggiuntivi.

Le dotazioni di superfici ad uso pubblico dovranno in ogni caso essere previste nello

strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali diverse quantità individuate all'interno dei perimetri così come da tavole di piano e con possibilità di monetizzazione della quota relativa alle aree di urbanizzazione secondaria.

I piani attuativi devono prevedere apposite alberature dei parcheggi nella misura di almeno un albero ogni mq. 80 e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno.

Nella pianificazione attuativa le quantità di parcheggio riferite alle singole destinazioni d'uso previste, dovranno essere dimensionate sulla quota massima del carico urbanistico ammesso dalle presenti norme, fatta salva la possibilità di determinare prioritariamente e preventivamente carichi urbanistici inferiori.

## 22.7 Perequazione urbanistica

Ai sensi del regolamento regionale DPGR 9 febbraio 2007, 3/R, attraverso la perequazione urbanistica, è consentito incrementare la capacità edificatoria dei comparti di cui al presente articolo.

Le aree che possono trasferire la capacità edificatoria, per mezzo del rapporto di copertura assegnato sono:

Viabilità di scarto nord all'abitato di Bibbiena dalla località Castellare fino alla località Ferrantina, come appositamente perimetrata ed individuata con specifica sigla NP (norma di perequazione).

Le suddette aree possono essere alienate anche per parti.

Il trasferimento di capacità edificatoria, nelle aree di lottizzazione interne all'UTOE 1, può avvenire attraverso l'acquisizione, nei modi previsti dalla legge, delle superfici aggiuntive derivanti ed assegnate all'area NP.

Le superfici aggiuntive corrispondono a 3,5 mq di superficie coperta produttiva ed a 2 mq di superficie commerciale per ogni 1 mq di superficie acquisita e realizzata.

## 22.8 Norme specifiche per ambiti di trasformazione

### 22.8.1 Bibbiena – La Nave (1D2)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1F – Le Chiane
Localizzazione	L'area compresa tra la ferrovia e le aree di pertinenza della variante stradale alla SRT n. 71 in loc. La Nave.
Superficie dell'area	39.660 mq.
Destinazioni ammesse	Destinazioni di sottozona e attività commerciali
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le

	<p>infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art.3 LR 1/05.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le iniziative di nuova edificazione da realizzare all'interno delle aree classificate con classe di pericolosità idraulica 3 possono essere realizzate soltanto successivamente alla messa in sicurezza attuata con la realizzazione della variante stradale alla S.R. n.71.</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<p>Valorizzare la nuova collocazione del luogo rispetto alla viabilità principale e consentire corretti raccordi con l'intorno al fine di riqualificare complessivamente un'area fortemente degradata e marginale, anche attraverso il recupero di elementi che appartengono al passato recente.</p>

#### 22.8.2 Bibbiena – Le Chiane 1 (4D2)

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F Bibbiena Le Chiane</p> <p>La realizzazione della variante alla SRT 71 costituisce opera di messa in sicurezza idraulica</p>
Superficie dell'area	30.600 mq.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il reperimento all'interno della sottozona D2 delle quantità minime previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinarsi interamente a parcheggio;</li> <li>- realizzazione di verde pubblico all'interno del parco Archiano come individuato in cartografia aggiuntivo alle quantità di cui al punto precedente, reperito in quantità direttamente proporzionale rispetto alle superfici del comparto PA 5D e localizzato in continuità all'area sportiva esistente;</li> <li>- riorganizzazione funzionale della viabilità di accesso e di distribuzione al comparto produttivo;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- corredo di fascia alberata su tutta la viabilità;</li> <li>- messa a dimora di siepi o alberature lungo le recinzioni.</li> </ul>
--	--

**22.8.3 Bibbiena – Le Chiane 2 (5D2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F Bibbiena Le Chiane</p> <p>La realizzazione della variante alla SRT 71 costituisce opera di messa in sicurezza idraulica</p>
Superficie dell'area	18.800 mq.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il reperimento delle quantità minime previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da destinarsi interamente a parcheggio e/o a percorsi ciclopedonali;</li> <li>- realizzazione di verde pubblico all'interno del parco Archiano come individuato in cartografia aggiuntivo alle quantità di cui al punto precedente, reperito in quantità direttamente proporzionale rispetto alle superfici del comparto PA 4D e localizzato in continuità all'area sportiva esistente;</li> <li>- riorganizzazione funzionale della viabilità di accesso e di distribuzione al comparto produttivo;</li> <li>- corredo di fascia alberata su tutta la viabilità;</li> <li>- messa a dimora di siepi o alberature lungo le recinzioni;</li> <li>- Gli standard possono essere reperiti anche all'esterno del comparto</li> </ul>

**22.8.4 Bibbiena – Le Chiane 3 (6D2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F Bibbiena Le Chiane</p> <p>La realizzazione della variante alla SRT 71 costituisce opera di messa in sicurezza idraulica</p>
Superficie dell'area	2.670 mq.

Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguamento e sistemazione del tratto di viabilità fuori comparto che collega Via del Molino con Via Buonconte da Montefeltro con le relative opere di urbanizzazione;</li> <li>- messa a dimora di siepi o alberature lungo le recinzioni.</li> </ul>
---	---

#### 22.8.5 Soci – Piano di Silli (8D2)

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 2 Soci</p> <p>Ambito 2C Soci Piano di Silli</p>
Superficie dell'area	32.360 mq
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguamento e sistemazione del tratto di viabilità fuori comparto;</li> <li>- corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</li> </ul>

#### 22.8.6 Bibbiena – Le Chiane 4 (9D2)

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F Bibbiena Le Chiane</p> <p>La realizzazione della variante alla SRT 71 costituisce opera di messa in sicurezza idraulica</p>
Superficie dell'area	8.950 mq
Destinazioni ammesse	Oltre alle destinazioni di sottozona è ammesso il recupero dell'attuale residenza rurale per destinazioni direzionali, commerciali e residenziali.
Prescrizioni alla tra-	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impe-

sformazione e sugli spazi aperti	gni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: - demolizione degli attuali annessi agricoli; - messa a dimora di siepi o alberature lungo le recinzioni.
----------------------------------	--

**22.8.7 Bibbiena – Archiano Castellare (10D2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 1 Bibbiena Ambito 1C Bibbiena ovest
Superficie dell'area	11.460 mq
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. In particolare si prescrive la realizzazione del tratto stradale di collegamento.  Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.

**22.8.8 Soci – Piano di Silli (11D2)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n. 2 Soci Ambito 2C Soci Piano di Silli
Superficie dell'area	9.700 mq
Rapporto di copertura	60%
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: - adeguamento e sistemazione del tratto di viabilità

	<p>di collegamento con Via Don Milani;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</li> </ul>
--	---

### 22.8.9 *Le Capanne (12D2)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F La Ferrantina</p>
Superficie dell'area	7.300 mq
Rapporto di copertura	60%
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 3 comma 5 Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</li> </ul>

### 22.8.10 *Ferrantina (13D2)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F La Ferrantina</p>
Superficie dell'area	9.000 mq
Rapporto di copertura	50%
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fascia di rispetto dalla SRT 71 di m 23;</li> <li>- corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</li> </ul>

### 22.8.11 *Ferrantina (14D2)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	<p>UTOE n. 1 Bibbiena</p> <p>Ambito 1F La Ferrantina</p>
Superficie dell'area	7.140 mq

Rapporto di copertura	50%
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</p> <p>In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allineamento, lungo la SRT 71 con gli edifici esistenti.</li> <li>• Non sono ammessi rilevati né modifiche al piano attuale di campagna che non siano strettamente necessarie alla realizzazione dei fabbricati.</li> <li>• La massima altezza geometrica sul fronte della strada SRT 71 è 4,5 metri dall'attuale piano di campagna.</li> <li>• Opportune interruzioni nella cortina edificata per mantenere i coni visuali verso il Rignano.</li> <li>• Corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</li> </ul>

## **Articolo. 23 D3 - Aree per insediamenti terziari di completamento**

### **23.1 Oggetto**

Tali aree comprendono le porzioni di territorio comunale parzialmente o totalmente impegnate da attività terziarie, commerciali, direzionali, a servizi privati di interesse generale e artigianato di servizio

### **23.2 Destinazioni**

Fatto salvo quanto specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali
- Attività direzionali
- Attività di servizio e svago

### **23.3 Modalità di attuazione**

Intervento diretto ferma restando la facoltà da parte dell'amministrazione comunale nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione e di provvedere direttamente o richiedere agli aventi titolo piani urbanistici attuativi o progetti di sistemazione urbanistica con atto d'obbligo.

Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico presenti all'interno di

tali aree valgono le prescrizioni di cui all'articolo 11 *Insedimenti storici*.

### 23.4 Modalità d'intervento edilizio

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

### 23.5 Indici e parametri

Fatto salvo quanto diversamente stabilito all'interno dei singoli comparti, gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc/mq
Altezza massima	12.50 m
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di sistemazione urbanistica
Distacco dagli edifici	10 m o in aderenza
Distanza dalle strade	5 m o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

### 23.6 Standard urbanistici

Fatte salve le dotazioni di parcheggio privato previste dalla legge n. 122/1989, determinate secondo le modalità di cui all'*art. 5.3.2 e 5.3.4* dovranno essere reperite le ulteriori quantità previste all'*art. 5.3.3 e 5.3.4* relative ai parcheggi per la sosta di relazione e pertinenziali.

Nella pianificazione attuativa dovranno essere reperite inoltre le quantità minime di spazi di uso pubblico di cui all'*art. 5* in rapporto alle destinazioni previste e ammesse.

### 23.7 Norme specifiche per ambiti di recupero

Tali aree o ambiti comprendono quelle porzioni di territorio urbano situate all'interno della presente zona omogenea, caratterizzate da fenomeni di obsolescenza degli usi attuali, di degrado urbanistico, fisico, socioeconomico e igienico sanitario ma anche da elevate potenzialità di recupero e di valorizzazione, tali da richiedere interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.

#### 23.7.1 Corsalone - area ex SACCI (PR 1D3)

Parametri dimensionali in caso di recupero degli edifici esistenti

Volumetria totale	Recupero della volumetria esistente
-------------------	-------------------------------------

Altezza massima	Come esistente
Modalità di attuazione	piano attuativo
Distanza dai confini	Come da piano attuativo
Distacco dagli edifici	Come da piano attuativo
Distanza dalle strade	Come da piano attuativo

Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

Volumetria totale	Pari alle volumetrie esistenti
Altezza massima	9,50 m. salvo diverse dimensioni previste nel piano attuativo coordinato a livello intercomunale
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Destinazioni ammesse	Oltre alle destinazioni di sottozona: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la destinazione residenziale, limitatamente al 10% delle volumetrie esistenti</li> <li>• le attività del settore produttivo.</li> </ul>
Rapporto di copertura	45%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza o come definito da piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Per edifici non residenziali secondo gli allineamenti esistenti con richiesta di nulla osta da parte degli enti gestori delle infrastrutture (provincia e soc. "La Ferroviaria"). Per gli edifici residenziali è fatto obbligo di mantenere comunque le distanze minime previste dalla ferrovia e viabilità in ambito extraurbano.

**23.7.2 Bibbiena - area ex FIAT (PR 3D3)**

Parametri dimensionali in caso di recupero degli edifici esistenti

Volumetria totale	Recupero della volumetria esistente
Altezza massima	Come esistente
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Destinazioni ammesse	Oltre alle destinazioni di sottozona Attività di servizio e svago

Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo

Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

Volumetria totale	Pari alle volumetrie esistenti
Altezza massima	9,50 m. salvo diverse dimensioni previste nel piano attuativo
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Destinazioni ammesse	Oltre alle destinazioni di sottozona Attività di servizio e svago e attività residenziali.
Rapporto di copertura	45%
Distanza dai confini	5 m o in aderenza o come definito da piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Prescrizioni	Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere un fronte unitario con composizione architettonica coerente con le recenti edificazioni poste oltre viabilità nel comparto "Palazzetto", posto in adiacenza alla viabilità, eventualmente modificata attraverso i nuovi raccordi alla prevista viabilità di fondo-valle.

### 23.7.3 Soci - via dei Guazzi<sup>10</sup> (PR 4D3)

*Parametri dimensionali in caso di potenziamento dell'attività esistente*

Superficie coperta	60%
Altezza massima	12.50 m.
Modalità di attuazione	Intervento diretto
Destinazioni ammesse	Tutte le attività riferite alla trasformazione e lavorazione del legno e le attività ad esso collegate.

*Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica*

<sup>10</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

Volumetria totale	Pari alle volumetrie esistenti alla data di adozione del piano
Altezza massima	6,50 m. salvo diverse dimensioni previste nel piano attuativo per edifici specialistici
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Modalità di edificazione	Conformità delle nuove edificazioni a quanto previsto nell'articolo 56 <i>Criteria di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Destinazioni ammesse	Attività commerciali, Attività direzionali, attività residenziali.
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Standard urbanistici	Riferiti alle varie destinazioni previste nel piano attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifica convenzione con l'impegno a: creazione di spazio pubblico di relazione attrezzato; - realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico o allacciamento al collettore in progetto; - conformità delle nuove volumetrie a quanto prescritto nell'articolo 56 <i>Criteria d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</i> ; - realizzazione di fascia alberata lungo al viabilità provinciale.

#### 23.7.4 Bivio di Banzena (PR 5D3)

*Parametri dimensionali in caso di potenziamento dell'attività esistente*

<b>Superficie coperta</b>	<b>500 mq</b>
Altezza massima	6,00 m
Modalità di attuazione	Intervento diretto
Destinazioni am-	Tutte le attività riferite alla trasformazione e lavorazione

messe	del legno e le attività ad esso collegate.
-------	--

*Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica*

Volumetria totale	Pari alle volumetrie esistenti
Altezza massima	6,50 m. salvo diverse dimensioni previste nel piano attuativo
Modalità di attuazione	piano attuativo
Destinazioni ammesse	Attività commerciali, Attività direzionali, attività residenziali.
Rapporto di copertura	40%
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Prescrizioni	E' prescritta la conformità delle nuove edificazioni a quanto previsto nell'articolo 56 <i>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</i>

### 23.8 Prescrizioni per particolari ambiti territoriali

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali.

#### 23.8.1 *Pianacci Ferrantina (N 6D)*

Per l'area posta tra la SRT n. 71 e la Strada comunale delle Piscine, come individuata sulla cartografia di piano, gli interventi ammessi sono riferiti:

- alla trasformazione e lavorazione del legno, del cartone ed alle attività ad esso collegate;
- Alla trasformazione e lavorazione di materiali plastici e metallici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura = 50%

Indice fondiario = 3 mc/mq

Distacco dagli edifici: da Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Distanze dalle strade = 5 m o allineamenti precedenti o discrezione dell'ufficio comunale.

In tale zona all'interno dell'area di proprietà dell'Unione dei Comuni Montani del

Casentino, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono ammessi anche interventi per la realizzazione di struttura di interesse collettivo da adibire a Centro Intercomunale di Protezione Civile Casentino (C.I.P.C.C.) e telecentro di cui al progetto Un-cem Toscana.

### **23.8.2 Casamicciola (N 9D)**

Per l'area posta tra la SRT n. 71 e la SP 64 oltre alle destinazioni di zona sono ammessi impianti artigianali e servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti artigianali. Gli interventi sono subordinati all'approvazione, da parte della Giunta comunale, di un progetto di sistemazione urbanistica. Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.

### **23.8.3 Pian di Silli (N 13D)**

Per l'area posta lungo la S.R.T. n.71, individuata in cartografia, è ammessa la destinazione residenziale per una volumetria massima di 1.600 mc.

### **23.8.4 Programma Integrato di Intervento Tannino (PII 1D)**

Nelle due porzioni territoriali indicate in cartografia in parte presso l'area Tannino e in parte lungo Viale Filippo Turati già soggette a Programma Integrato di Intervento ai sensi del Decreto regionale Toscana n. 5975 del 31/10/2001 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18/05/2004, per la distanza delle nuove costruzioni da strade e confini si rinvia al codice civile.

## **Articolo. 24 D4 - Aree per insediamenti terziari di espansione**

### **24.1 Oggetto**

Tali aree comprendono le porzioni di territorio comunale da destinare ad attività terziarie commerciali, direzionali, a servizi privati di interesse generale e artigianato di servizio.

### **24.2 Destinazioni**

Fatto salvo quanto specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni e quelle compatibili:

- Attività commerciali
- Attività direzionali
- Attività ricettive
- Attività di servizio e svago

### **24.3 Modalità di attuazione**

Il regolamento urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di sottozona "D4", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

I piani attuativi devono garantire l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli insediamenti.

#### **24.4 Modalità d'intervento edilizio**

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

#### **24.5 Indici e parametri**

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e parametri

Indice di Fabbricabilità      3 mc./mq.

Altezza massima                12,50 m.

Rapporto di copertura        40%

Distanza dalle strade        H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti ovvero secondo piani attuativi

#### **24.6 Standard urbanistici**

Si applicano le disposizioni previste all'art. 5 Dotazione di *Standard* in riferimento alle attività previste nel piano attuativo.

#### **24.7 Prescrizioni per particolari ambiti territoriali**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### **24.7.1 Bibbiena – Via Marx<sup>11</sup> (1D4)**

Per l'area posta in via Marx in adiacenza agli impianti sportivi comunali, come indi-

---

<sup>11</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

viduata sulla cartografia di piano, sono ammessi interventi con un limite di altezza massima pari a 7 m. È altresì ammessa la realizzazione di un unico alloggio a destinazione residenziale con superficie utile lorda non superiore a mq 150. L'intervento sarà realizzato tramite intervento diretto previa stipula di convenzione urbanistica per la cessione della porzione di F2 limitrofa.

#### 24.7.2 *Bibbiena – Il Palazzetto (2D4)*

Per l'area posta in loc. Palazzetto l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici, parametri, prescrizioni:

Superficie territoriale	8.250 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = 13.500 mc Rc. = 40% Hmax = ml. 7,50 Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Destinazioni	È ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo del 20% della volumetria assegnata
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.  In particolare si prescrive: - il reperimento all'interno della sottozona D4 delle quantità di standard dovute da destinarsi interamente a parcheggio; - organizzazione funzionale di un'unica viabilità di accesso dall'attuale SRT 71 con studio dei flussi di viabilità; - corredo di fascia alberata e sistemazioni a verde delle scarpate su tutta la SRT 71;

#### 24.7.3 *Bibbiena – La Sorrassa (3D4)*

Per l'area posta a valle del Ponte sul Torrente Archiano e limitrofa allo sbocco del Fosso della Sorrassa l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici, parametri, prescrizioni:

Superficie territoriale	10.000 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = 15.000 mc

	<p>Rc = 60%</p> <p>Hmax = ml. 7,00</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo, salvo fascia di rispetto dalla SRT 70 di almeno 20 m.</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Messa in sicurezza idraulica attraverso la realizzazione della viabilità in rilevato a quota indicata da studio idraulico.</p> <p>Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.</p>

#### 24.7.4 *Bibbiena – Ferrantina (4D4)*

Per l'area posta in località Ferrantina in fregio alla SRT 71, come individuata sulla cartografia di piano, gli interventi ammessi, dovranno in ogni caso prevedere altezze massime tali da non eccedere i ml 4,50 a partire dalla quota della sede viaria sopradetta.

#### 24.7.5 *Bibbiena – La Sega (5D4)*

Per l'area posta in loc. La Sega l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici, parametri, prescrizioni:

<p>Superficie territoriale</p>	<p>9.200 mq</p>
<p>Indici e parametri urbanistici</p>	<p>Volume max = 5.000 mc</p> <p>Rc. = 40%</p> <p>Hmax = ml. 7,50</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
<p>Destinazioni</p>	<p>È ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo del 30% della volumetria assegnata</p>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>La previsione urbanistica acquisterà efficacia dal momento in cui l'Autorità di bacino del fiume Arno avrà recepito la modifica all'area a pericolosità idraulica molto elevata, avvenuta a seguito della realizzazione della variante stradale alla SRT 71, che costituisce opera di messa in sicurezza idraulica, e consistente nella sua deperimetrazione rispetto all'area in oggetto.</p>

## **Articolo. 25 D5 - Aree per depositi di materiali all'aperto**

### **25.1 Oggetto**

Tali aree interessano porzioni del territorio comunale destinate esclusivamente a deposito di materiali e attrezzature.

### **25.2 Destinazioni**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- deposito all'aperto di materiali inerti non inquinanti;
- depositi all'aperto funzionali ad unità produttive adiacenti;
- deposito al coperto.

Non è consentito:

- installare macchinari fissi di qualsiasi genere, ivi compresi paranchi fissi e carri ponte anche se scoperti;
- pavimentare il terreno con materiali impermeabili.

### **25.3 Indici e parametri**

È ammessa la sola costruzione di fabbricati di servizio nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima	5,00 m
Rapporto di copertura	20%
Distanza dai confini	5 m o aderenza
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti

### **25.4 Modalità d'intervento**

Intervento diretto. Il progetto deve contenere l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali destinati a deposito, delle aree destinate a parcheggio e i sistemi di scarico delle acque piovane.

### **25.5 Prescrizioni**

Le aree adibite a deposito all'aperto devono essere schermate opportunamente verso l'esterno con barriere vegetali.

### **25.6 Prescrizioni per particolari ambiti territoriali**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### **25.6.1 Bibbiena – Pian di Silli (N 14D)**

Per l'area posta in loc. Pian di Silli, come individuata sulla cartografia di piano, non è ammesso il deposito al coperto né la costruzione di fabbricati di servizio.

#### **25.6.2 Le Pescine (N 18D)**

Per l'area individuata in loc. le Pescine sono ammessi i seguenti parametri edilizi: Rc =50%; H max = 9 m. Nella zona perimetrata sono ammessi impianti alimentati ad energia rinnovabile, sostenibile e fonti alternative escluso le categorie progettuali soggette a VIA o a verifica di VIA ai sensi del D. Lgs.152/2006 (come modificato dal D.Lgs. 4/2008) e dalla legge regionale 12 gennaio 2010, n. 10. Distanza dal confine con la strada vicinale della Poggiola e con la particella 402 come da codice civile.

Sono escluse dal calcolo della superficie coperta ammessa le tettoie da utilizzare per lo stoccaggio dei materiali.

#### **25.6.3 Bibbiena – Le Chiane (N 19D)**

Per l'area posta in loc. Le Chiane, dietro la stazione ferroviaria di Bibbiena, come individuata sulla cartografia di piano, non è ammessa la costruzione di fabbricati.

#### **25.6.4 Bibbiena – Il Molino (N 24D)**

Per l'area posta in loc. Il Molino, in prossimità del tracciato ferroviario, come individuata sulla cartografia di piano, l'insediamento delle attività di deposito all'aperto o al coperto, sono subordinate alla realizzazione di una barriera verde formata da alberi di alto fusto e siepi, tale da proteggere la vista del lotto. I nuovi interventi non possono superare la volumetria massima di 700 mc.

### **Articolo. 26 F - Aree per servizi pubblici**

#### **26.1 Oggetto**

Sono le porzioni di territorio comunale riservate a spazi pubblici o attività collettive riferite ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. f) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **26.2 Obiettivi**

I servizi pubblici costituiscono uno speciale strumento di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e del livello di vita dei cittadini.

Il regolamento urbanistico promuove per gli edifici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, e per gli spazi di pertinenza progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.

## 26.3 Modalità d'intervento

### 26.3.1 *Interventi pubblici*<sup>12</sup>

In tali porzioni di territorio gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti istituzionalmente competenti e generalmente tramite intervento diretto.

Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso e/o più operatori l'amministrazione comunale può predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale.

### 26.3.2 *Interventi da parte di privati*<sup>13</sup>

È ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

È ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione dell'area.

## 26.4 Sottoclassi

In base alle loro caratteristiche fondamentali gli spazi pubblici, nonché le attività collettive, sono state suddivise in singole sottozone così come agli articoli successivi.

## **Articolo. 27 F 1 - Verde Pubblico Attrezzato**

### 27.1 Oggetto

Tali aree sono costituite dalle porzioni del territorio comunale riservate dal regolamento urbanistico, anche ai sensi del DPGR 2R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", art. 14, alle seguenti destinazioni:

- infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero;

---

<sup>12</sup> Modificato con delibera C.C. del 30/04/2010

<sup>13</sup> Ibidem

- allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto;
- infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco;
- attrezzature per gli animali domestici, spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature.

### 27.2 Destinazioni

Queste aree, finalizzate prioritariamente al tempo libero, al gioco, allo svago e alla ricreazione, possono comprendere:

- giardini;
- spazi di vita e soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano;
- attrezzature per il tempo libero e lo svago;
- modeste attrezzature sportive;
- viabilità e parcheggi esclusivamente di servizio alle aree interessate.

### 27.3 Indici e parametri

Gli eventuali edifici compresi in tali aree possono essere restaurati e trasformati per essere adibiti alle attività ammesse nella zona.

In caso di assenza di edifici esistenti o d'impossibilità di recupero di tali edifici può essere ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità	0,1 mc/mq
Altezza massima	funzionale all'intervento
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m., salvo mantenimento di allineamenti precedenti

### 27.4 Modalità di intervento

Intervento diretto.

### 27.5 Prescrizioni per particolari ambiti

#### 27.5.1 *Chalet (N 1F)*<sup>14</sup>

Per l'area posta lungo Viale Garibaldi a Bibbiena, come individuata sulla cartografia di piano, è consentito procedere alla sostituzione edilizia ed a variazioni di volumetria del manufatto esistente mantenendone la storica destinazione d'uso, previa stipula di convenzione urbanistica, approvata dalla Giunta Comunale, che definisca il recupero

---

<sup>14</sup> Inserito con delibera C.C. del 30/04/2010

funzionale dello spazio, la concessione del suolo pubblico, la proprietà dei manufatti ivi insistenti ed il progetto architettonico.

## **Articolo. 28 F 2 – Attrezzature sportive pubbliche**

### **28.1 Oggetto**

Tali aree comprendono zone del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico ad impianti sportivi coperti o scoperti.

### **28.2 Indici e parametri**

Gli eventuali edifici compresi in tali aree possono essere restaurati e trasformati per essere adibiti alle attività ammesse nella zona.

In caso di assenza di edifici esistenti o d'impossibilità di recupero di tali edifici è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc/mq
Altezza massima	rapportata ad esigenze funzionali
Rapporto di copertura	50%
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m., salvo mantenimento di allineamenti precedenti

### **28.3 Destinazioni ammesse**

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- *Attrezzature sportive*
- *Impianti per lo spettacolo sportivo*

### **28.4 Standard**

Lo standard per parcheggio dovrà essere proporzionato rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.

### **28.5 Norme specifiche per ambiti di trasformazione**

#### **28.5.1 Fortipiano (PA 1F)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Attuazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica

zione	blica o privata:
Indici e parametri urbanistici	Volumetria funzionale alle attività insediabili e comunque non superiore a 0,1 mc/mq Altezza massima 4.50 m.
Funzioni ammesse	Attrezzature sportive
Standard urbanistici	Funzionali alle attività insediabili
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	completamento della bonifica dei luoghi; interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale.
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Fattibilità e condizioni geologico idrauliche	Bonifica integrale secondo normative di legge

## Articolo. 29 F 3 - Attrezzature Civili

### 29.1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico allo svolgimento di attività di interesse collettivo alla scala di quartiere o di intero comune.

### 29.2 Destinazioni

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- *Attività direzionali*, limitatamente ad operatori pubblici o di interesse pubblico
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago.*
- *Residenza collettiva*

### 29.3 Indici e parametri

Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc/mq
Hmax	9.00 ml
Rc	40%
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di alli-

	neamenti precedenti
--	---------------------

## 29.4 Standard

Si applicano, per analogia, le quantità previste all'art. 5 relative per gli *Standard insediamenti di carattere direzionale e turistico ricettivo* per soli parcheggi pertinenziali, per la sosta stanziale e quella di relazione.

## 29.5 Norme specifiche per ambiti trasformazione

### 29.5.1 *Le Piscine (PA 2F)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Funzioni ammesse	Servizi d'interesse generale, modeste attrezzature sportive
Indici e parametri urbanistici	Volumetria pari all'esistente. Rc = 40%. Altezza massima funzionale all'intervento
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Demolizione e nuova costruzione
Modalità di edificazione	<i>Art. 56 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione atto d'obbligo con: - completamento della bonifica dei luoghi; - interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale; -
Fattibilità e condizioni geologico idrauliche	Bonifica integrale secondo normative di legge

## 29.6 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o

integrato con seguenti norme speciali:

#### **29.6.1 Serravalle – La Consolata (N 3F)**

L'ambito in oggetto è il complesso destinato a casa di cura detto "La Consolata" per il quale è consentito procedere ad interventi di ampliamento e sopraelevazione che si dimostrino funzionali alle esigenze della struttura. È prescritto il rispetto per l'ambiente forestale circostante e si prescrive l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe al complesso immobiliare esistente.

In generale gli ampliamenti previsti dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto urbano:

- pareti in pietra e/o intonacate con tinteggiature delle terre analoghe alle esistenti;
- pavimentazione e copertura in cotto.

#### **29.6.2 Pian del Ponte (N 4F)**

Per l'ambito in oggetto è consentito procedere all'intervento di nuova costruzione di una struttura ad uso ricreativo e di soggiorno di gruppi scout e simili. È prescritto l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe alle costruzioni limitrofe esistenti ed in particolare l'uso di caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto.

#### **29.6.3 Ferrantina (N 11F)**

Per l'ambito in oggetto, in loc. ferrantina, è ammesso un indice di fabbricabilità massimo  $if = 0,1$  mc/mq.

### **Articolo. 30 F 4 - Aree per l'istruzione**

#### **30.1 Oggetto**

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'istruzione superiore compresa.

#### **30.2 Destinazioni**

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- Attrezzature scolastiche pubbliche e private

#### **30.3 Indici e parametri**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti ad esigenze funzionali.

### 30.4 Standard

Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari a 1/5 della superficie utile lorda.

### 30.5 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 30.5.1 *Il castellare (N 7F)*<sup>15</sup>

Per l'area posta in adiacenza al lago del castellare, come individuata sulla cartografia di piano, oltre alle destinazioni della sottozona F4 sono ammesse la residenza specialistica, la residenza collettiva, e le destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

#### 30.5.2 *Fonte Cavalli (N 9F)*

Per l'area perimetrata in cartografia, lungo la Via della Fonte ai Cavalli è ammessa la realizzazione di un'autorimessa, rivestita in pietra, arretrata di due metri dalla sede stradale. Gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione di una scala di collegamento tra via Fonte Cavalli ed il Plesso scolastico.

## Articolo. 31 F 5 - Servizi Sanitari

### 31.1 Oggetto

Tali zone comprendono aree o fabbricati adibiti o destinati dal Regolamento Urbanistico ad attività sanitarie, assistenziali parasanitarie.

### 31.2 Destinazioni

*Attrezzature sanitarie ed assistenziali pubbliche e private*

*Destinazioni d'uso compatibili con la residenza*

### 31.3 Interventi edilizi

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- ampliamento anche in sopraelevazione.

---

<sup>15</sup> Inserito con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti alle esigenze funzionali.

### 31.4 Standard

Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari a 1/2 della superficie utile lorda.

### 31.5 Norme specifiche per ambiti trasformazione

#### 31.5.1 Farneta (N 8F)

L'area posta in Loc. Farneta, come individuata sulla cartografia di piano, è soggetta alla seguente disciplina:

Destinazioni ammesse	Oltre alle destinazioni della sottozona F5 sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenza collettiva (art. 2.1.3) e</li> <li>• Residenza specialistica (art. 2.1.4),</li> <li>• Attrezzature sociali e culturali (art.2.5.1).</li> </ul>
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Indici e parametri urbanistici	Volume = mc. 4.000 mc Altezza massima 6,50 m Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie, con particolare attenzione alla fognatura e all'approvvigionamento idrico;</li> <li>• alla riqualificazione urbana attraverso l'ampliamento della piazza esistente, prevedendo l'eventuale spostamento del deposito idrico, valutando la ricollocazione dei lavatori rinnovati;</li> <li>• al vincolo di destinazione almeno ventennale ai fini di assistenza e integrazione sociale delle persone handicappate;</li> <li>• all'uso pubblico gratuito delle strutture collettive.</li> <li>• Alla cessione del parcheggio ad uso pubblico in Loc. Terrossola, fg. 90 part. 131</li> </ul>
Compatibilità paesistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli edifici, ed in particolare le residenze, dovranno essere immerse nel paesaggio, senza modifiche</li> </ul>

	<p>in elevazione dell'attuale piano di campagna; dovranno avere essenzialità delle forme, rigore delle strutture e semplicità dei materiali nel rispetto dei cromatismi delle terre locali;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• È prescritta la piantumazione di specie locali, con prevalenza di Querce, per la completa mitigazione delle residenze, in particolare dai coni visuali della strada per Lierna;</li><li>• Le residenze dovranno rispettare un'adeguata distanza dalla strada per Lierna, da definire in sede di pianificazione urbanistica;</li><li>• Spazi e percorsi pedonali e carrabili dovranno essere pavimentati con materiali dall'aspetto naturale;</li><li>• Viali e percorsi e parcheggi saranno segnalati attraverso piantumazioni di Quercia e Acero.</li></ul>
--	--

## **Articolo. 32 F 6 – Luoghi di culto**

### **32.1 Oggetto**

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal Regolamento Urbanistico ad attività per il culto.

### **32.2 Destinazioni**

*Attrezzature religiose*

### **32.3 Modalità d'intervento**

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione.

Nel caso di fabbricati in zona A gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto della specifica normativa di attuazione di cui agli articoli 11 A - *Insedimenti storici* e 53 ERS- *Edificato rurale storico*.

### 32.4 Indici e parametri

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti alle esigenze funzionali.

### 32.5 Standard

Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari a 1/4 della superficie utile lorda.

## **Articolo. 33 F 7 - Zone per Attrezzature Tecnologiche e Impianti**

### 33.1 Oggetto

Tali zone sono quelle destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico.

### 33.2 Destinazioni

Attrezzature tecnologiche

### 33.3 Interventi ammessi

In tali sottozone gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- ampliamento e nuova edificazione.

Tali opere, da realizzarsi con intervento diretto, non sono subordinati a indici o parametri particolari, sono tuttavia esclusi i progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III, IV del D.lgs. 152/2006.

Nonostante tale valutazione non sia dovuta devono essere comunque redatti i seguenti elaborati:

- una relazione di valutazione ambientale firmata da professionista abilitato che descriva i carichi ambientali dipendenti dall'impianto con particolare attenzione anche agli aspetti geologici e tecnico idraulici;
- uno studio planivolumetrico con opportune simulazioni tridimensionali degli edifici o impianti nel territorio con l'individuazione delle misure di minimizzazione dell'impatto morfologico e ambientale.

Le opere d'arte più rappresentative quali attraversamenti su corsi d'acqua o su viabilità eventualmente necessarie dovranno proporre soluzioni tipologiche emergenti sul piano dell'architettura.

### 33.4 Standard urbanistici

Nel caso di nuova edificazione sono dovuti parcheggi nella misura indicata all'articolo 5 *Standard per insediamenti produttivi*.

### 33.5 Infrastrutture elettriche e telefoniche

Per la costruzione, modifica e manutenzione delle infrastrutture elettriche e telefoniche nel territorio comunale, oltre a quanto previsto nel vigente regolamento comunale valgono le seguenti prescrizioni generali.

#### 33.5.1 *Elettrodotti*

La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Nuove linee aeree di distribuzione energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- Geotopi
- Aree di tutela paesaggistica del sistema insediativo;
- Aree classificate dal vigente piano strutturale ad unità territoriali organiche elementari (UTOE).

#### 33.5.2 *Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni*

Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere realizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e delle strutture urbane individuate nel piano strutturale;
- centri abitati e aggregati rurali minori;
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 m. per lato.

### 33.6 Impianti di Distribuzione del Carburante

Tali zone sono quelle che comprendono aree ed attrezzature destinate ad impianti per la distribuzione di carburanti, relativi depositi, costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli e simili, pensiline, autofficine, impianto di lavaggio, bar, punti di ristoro, etc..

La localizzazione di nuovi impianti è disciplinata dal Nuovo testo del Codice del Commercio (legge regionale n. 28/2005 e succ. mod.).

Nelle aree destinate a distribuzione del carburante possono essere realizzate attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato come definiti dal DPGR 15R/2009.

Per i suddetti interventi dovranno essere reperite le quantità di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione nella misura prevista dal DPGR 15R/2009.

I parcheggi esterni di cui al punto precedente dovranno essere alberati, perimetralmente e al loro interno, con specie di alto fusto autoctone nella misura di almeno 1 albero ogni 80 mq. e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno.

### **33.7 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### **33.7.1 Bibbiena – Area ex SICAP (N 5F)**

Per l'area ex Sicap in Bibbiena Stazione, individuata con perimetrazione in cartografia, gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula di convenzione con la quale i richiedenti si impegnano alla realizzazione delle seguenti opere:

- regimazione e tombamento della fognatura posta a confine con il complesso delle Conce e sistemazione di una relativa fascia di pertinenza pari a mt. 3,00 con piantumazioni continue di alberature di alto fusto di specie locale poste ad interasse di mt. 5,00;
- sistemazione della fascia di pertinenza stradale come individuata nelle tavole di piano attraverso idonea sistemazione del terreno da precisare in sede di progettazione degli interventi e piantumazioni continue con alberature di alto fusto di specie locale poste ad interasse di mt. 5,00;
- realizzazione di apposita schermatura lungo i confini di proprietà con siepi di specie locale.

#### **33.7.2 Bibbiena - Centro Intermodale (N 6F)**

Tale ambito è collocato nella località le Chiane limitrofo alla stazione ferroviaria, così come perimetrato nella cartografia di piano.

In tale ambito il Regolamento Urbanistico si attua attraverso strumenti urbanistici di dettaglio di iniziativa pubblica.

I piani attuativi dovranno riferirsi all'intera area e stabilire modalità e parametri esecutivi.

Gli interventi definiti in base ad atti di programmazione sovracomunale non necessitano dell'approvazione di uno strumento attuativo preventivo e sono attuati con intervento edilizio diretto, fatti salvi i processi di valutazione necessari.

Gli interventi dovranno essere realizzati con materiali coerenti rispetto ai valori ambientali della zona e dovranno tendere ad una sostanziale integrazione con il contesto

interessato.

### **33.7.3 Bibbiena - Elisuperficie (N 10F)<sup>16</sup>**

In tale ambito, presso Via Carlo Marx, come perimetrato ed indicato in cartografia, è prevista la localizzazione di un elisuperficie.

## **Articolo. 34 F 8 - Cimiteri**

### **34.1 Oggetto**

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico a cimiteri e servizi connessi con la sepoltura.

Di tali aree non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle cartografie di piano.

### **34.2 Interventi ammessi**

In tali ambiti, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi eventuali ampliamenti, non subordinati a indici o parametri particolari, ma rapportati ad esigenze funzionali ed alla tutela delle caratteristiche storiche, ambientali, monumentali e spirituali del camposanto.

Sono inoltre ammesse attività commerciali come chioschi e strutture del commercio al dettaglio su aree pubbliche, disciplinate dal D.Lgs 114/1998, Tit. X, artt. 27-30, per la vendita di prodotti legati alla funzione cimiteriale.

Per la realizzazione di servizi connessi con la sepoltura sono ammesse attività commerciali limitatamente alla realizzazione di esercizi di vicinato.

Per gli interventi suddetti dovranno essere reperite le quantità di parcheggio per la sosta stanziale e la sosta di relazione nella misura prevista dal DPGR 15R/2009.

## **Articolo. 35 VP – Verde Privato**

### **35.1 Oggetto**

Tali aree comprendono quelle porzioni del territorio comunale destinate al mantenimento al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati così come alla tutela degli aspetti naturalistici delle aree di particolare pregio, che il piano destina alla non edificazione a tutela delle relative qualità intrinseche e a tutela ambientale delle zone edificate circostanti.

---

<sup>16</sup> Introdotta con variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

### 35.2 Destinazioni

Tali aree sono destinate ad usi privati, con il mantenimento delle forme d'uso esistenti a orto, frutteto, giardino o agricolo, con l'esclusione di attività non compatibili con la residenza e depositi di materiali di vario genere.

Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle opere pertinenziali di cui al vigente regolamento cedilizio.

É ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra in misura non superiore a 25 mq.

### 35.3 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

### 35.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con le seguenti norme speciali.

#### 35.4.1 *Mausolea (N 1Vp)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Intervento diretto o redazione di P.M.A.A. per le parti a destinazione agricola e progetto di sistemazione urbanistica
Indici e parametri urbanistici	Funzionali all'attività agricola limitati alla sola costituzione di nuove volumetrie aziendali. L'altezza massima dovrà essere inferiore di 3 m. rispetto al corpo principale.
Funzioni ammesse	Attività direzionali, Strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attività ricettive, attività agricole.
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.
Standard urbanistici	Parcheggi di relazione = mq 100/mq 100 slp.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi di pregio esistenti;</li> <li>- eliminazione degli edifici in contrasto ambientale;</li> <li>- redazione di progetto di sistemazione con particolare riferimento alla viabilità di accesso, agli</li> </ul>

	<p>spazi pertinenziali e al reperimento dei parcheggi da sottoporre a parere della Sovrintendenza per il Patrimonio Storico e Artistico della Provincia di Arezzo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nuove volumetrie eventualmente realizzabili tramite piano aziendale dovranno essere collocate in posizione del tutto defilata rispetto ai corpi di interesse storico e monumentale. Tale piano potrà consentire anche la realizzazione di servizi sportivi compatibili con l'attività agricola svolta e integrati nell'ambiente sempre nel rispetto delle attuali disposizioni legislative in materia.</li> <li>- Conformità di tali nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo 58 <u>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</u></li> </ul>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

#### 35.4.2 Casanova (N 2Vp)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Intervento diretto
Indici e parametri urbanistici	Incremento volumetrico massimo pari a mc 1000 Altezze non eccedenti m. 3 dal piano di campagna attuale.
Funzioni ammesse	Attività ricettive
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Nuova edificazione
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifico atto d'obbligo con l'impegno a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- demolizione dei corpi in contrasto ambientale;</li> <li>- mantenimento nel tempo della destinazione turistica;</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto</li> </ul>

	prescritto nell'articolo 58 <u>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</u> e all'articolo 56 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u> .
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

### 35.4.3 Poggiarti (N 3Vp)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Intervento diretto.
Indici e parametri urbanistici	Incremento volumetrico massimo pari a mc 800 Altezza max m 6,50 Numero due piani fuori terra
Funzioni ammesse	Attività ricettive, strutture associative, piccole attività artigianali compatibili con il territorio agricolo e conformi al piano acustico.
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Nuova edificazione
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo 58 <u>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</u> e all'articolo 56 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

### 35.4.4 Bibbiena – Le Monache (N 4Vp)

Per l'area de "Le Monache" a Bibbiena, individuata con perimetrazione in cartografia, è fatta salva la possibilità di realizzazione di parcheggi pertinenziali e viabilità di servizio.

### 35.4.5 Guazzi (N 5Vp)

Per l'area perimetrata in cartografia, in loc. Guazzi a Soci, è ammessa la realizzazione di un'autorimessa di SUL fino a 70 mq, altezza massima 3m, seminterrata e adeguatamente schermata con vegetazione in relazione ai punti di massima visibilità.

### **TITOLO III MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE**

#### **Articolo. 36 Viabilità e trasporti**

##### **36.1 Oggetto**

Comprende le sedi stradali, i nodi stradali, le linee ferroviarie e le relative aree di rispetto.

##### **36.2 Obiettivi**

Il regolamento urbanistico recepisce gli obiettivi generali di razionalizzazione del sistema funzionale previsti dal piano strutturale e si propone interventi di razionalizzazione del traffico urbano con le finalità seguenti:

- di fluidificazione del traffico meccanizzato;
- di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- di riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- di riduzione del rumore;
- di riduzione degli incidenti stradali;
- di miglioramento della vivibilità dell'ambiente urbano;
- di miglioramento dell'efficienza del trasporto ferroviario.

Per conseguire i predetti obiettivi la cartografia di piano recepisce la classificazione funzionale della viabilità stradale di Bibbiena redatta nel piano strutturale, tenendo conto degli indirizzi del DLgs 285/1992 e ssmii art.2 e art.36.

##### **36.3 Modalità d'intervento**

Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al comune o agli enti competenti istituzionalmente.

##### **36.4 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani**

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e di rischi per la tutela dei beni culturali e paesaggistici.

È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

### **36.5 Corridoi infrastrutturali**

Sono ambiti destinati ad infrastrutture per le quali non si prevede attuazione nel vigente RU. In tali ambiti è ammesso nuovo impegno di suolo limitatamente a manufatti finalizzati ad un uso circoscritto nel tempo e destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee e non abitative, senza creare un incremento della capacità insediativa, e che non abbiano il carattere della continuità. Le caratteristiche e la natura di detti manufatti devono consentirne una facile rimozione, non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente, possono essere fissati al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio, che non richiedano particolari escavazioni o splateamenti sia durante la posa in opera che durante la rimozione. Non devono originare nuove reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, ...).

### **36.6 Fasce minime di rispetto stradale**

Le fasce minime di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati e salvo indicazione maggiore in cartografia, sono quelle definite ai sensi del DPR 495/1992 e ss.mm.ii in base alla classificazione stradale.

In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo. Non è inoltre ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato. Per gli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume; questi ultimi purché ammissibili in base alla classificazione di valore storico-architettonico.

### **36.7 Fasce minime di rispetto ferroviario**

Le aree ferroviarie sono individuate nella cartografia di piano e per esse vale il rispetto delle distanze prescritte dall'art. 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753 e cioè di 30 m, misurati in proiezione orizzontale, dal limite di occupazione della più vicina rotaia.

Il vincolo di inedificabilità relativa posto dal citato art. 49 può essere derogato, quando la situazione concreta lo consenta, su autorizzazione degli uffici ferroviari preposti alla tutela del vincolo stesso ai sensi dell'art. 60 dello stesso Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.

## **TITOLO IV    PARCHEGGI E SPAZI PUBBLICI CENTRALI**

### **Articolo. 37 Oggetto**

#### **37.1Piazze e spazi centrali**

Con il termine di piazze e spazi pubblici centrali sono indicati gli ambiti della viabilità che per caratteristiche storiche, architettoniche, funzionali o localizzative costituiscono polarità della vita urbana. Tali aree possono contribuire al soddisfacimento degli standard e svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni e quant'altro sia connesso all'uso pubblico del territorio urbano.

#### **37.2Parcheggi**

Comprendono i parcheggi a raso, ovvero quelli ubicati nel sottosuolo e/o all'interno di edifici multipiano fuori terra che sono aperti al pubblico senza soluzione di continuità; comprendono altresì le aree per parcheggi di uso pubblico ricavate sulle coperture di edifici privati realizzati su terreni in pendio.

### **Articolo. 38 Obiettivi**

Per tali ambiti il piano prevede la predisposizione di progetti di dettaglio sulla viabilità e sull'arredo tali da valorizzare le potenzialità di animazione urbana e di condivisione integrata di vari usi tra loro sinergici: residenza, attività commerciali la dettaglio, attività terziarie direzionali, mobilità dolce, parcheggi, spazi gioco per i bambini, spazi per il ritrovo, parcheggi. I progetti hanno speciale considerazione del miglioramento dell'arredo urbano e dell'incentivazione della fruizione pedonale.

### **Articolo. 39 Modalità di intervento**

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dalla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti e generalmente tramite intervento diretto.

Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso e/o più operatori l'amministrazione comunale può predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale.

È ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regoli la destinazione dell'area.

#### **Articolo. 40 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di zona per quanto non espressamente modificato o integrato con le seguenti norme speciali.

##### **40.1 Corsalone (N 1P)**

Per l'area perimetrata in cartografia, in loc. Corsalone è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di parcheggi privati su area di proprietà privata.

## **TITOLO V     IL TERRITORIO RURALE**

### **Articolo. 41 E - Aree a prevalente uso agricolo**

#### **41.1 Oggetto**

Le aree a prevalente uso agricolo, ai sensi dell'art. 45 e 46 del piano strutturale, comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate ad usi agricoli previste dall'art. 17 della L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. e) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **41.2 Finalità**

Il regolamento urbanistico persegue specialmente:

- gli obiettivi di valorizzazione dell'economia rurale dalla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- gli obiettivi di tutela del territorio aperto previsti dalle norme tecniche del piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo agli artt. 18, 19, 20 e 21 e del vigente piano strutturale titolo V e al titolo VI.

#### **41.3 Sottozone**

Le zone a prevalente funzione agricola individuate dal regolamento urbanistico sono articolate in otto "Sottozone" in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati. Le sottozone sono:

- E 1 - Fondovalle molto stretti
- E 2 - Fondovalle larghi
- E 3 - Colline a struttura mista
- E 4 - Coltivi dell'appoderamento mezzadrile
- E 5 - Coltivi della piccola proprietà contadina
- E 6 - Coltivi elevati a macchia di leopardo interni al bosco
- E 7 - Coltivi della montagna
- E 8 - Aree di transizione

#### **41.4 Edificabilità**

Fatto salvo quanto diversamente disciplinato per le singole sottozone e per particolari ambiti, dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola, alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole ed alla valorizzazione dell'economia rurale e montana.

Gli interventi ammessi sono disciplinati per singole sottozone nel rispetto di quanto prescritto agli artt. 55 e 56.

#### **41.5 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme in riferimento:

- al patrimonio edilizio storico (ERS);
- al patrimonio edilizio recente;
- a particolari ambiti.

#### **41.6 Destinazioni d'uso**

Nelle aree a prevalente uso agricolo sono ammesse le funzioni relative all'attività agricola (art. 2.7) specificate per le diverse sottozone ed per particolari ambiti.

#### **41.7 Interventi al suolo**

Sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie, quali le attività selviculturali.

Sono tutelate nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari ecc).

#### **41.8 Movimenti terra**

Sono vietati i movimenti terra ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento della produttività agricola.

#### **41.9 Viabilità, percorsi vicinali ed interpoderali**

La rete viaria storica (comprensiva della morfologia, dei tracciati, delle sezioni stradali, degli elementi di arredo e di contenimento, delle siepi, delle alberature, delle recinzioni) costituisce invariante strutturale e pertanto deve essere mantenuta secondo quanto disciplinato all'art. 60 *Viabilità storica e d'interesse paesistico*.

Eventuali rettifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

I percorsi vicinali ed interpoderali sono soggetti a manutenzione, restauro e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo che sia testimonianza della tradizione rurale.

#### **41.10 Recinzioni e muri di sostegno**

I muri di sostegno o di recinzione, in pietrame esistenti, devono essere mantenuti e ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelle esistenti, non sono ammesse nuove recinzioni in muratura. Le nuove recinzioni sono realizzate con staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei eventualmente inseriti su piccolo cordolo interrato.

#### **41.11 Canali, laghetti, cisterne, strutture di irrigazione, pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali canali, fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori della bonifica quali ponti, viadotti, opere di presa.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali.

Sono ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico e relativi impianti di sollevamento da eseguirsi in conformità alle norme dello specifico regolamento comunale.

#### **41.12 Impianti tecnologici**

È consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità per il trasporto energetico, quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas, per l'acquedotto e simili, da realizzare con tecniche e materiali compatibili con l'assetto territoriale con particolare riferimento al legno ed alla pietra posta in opere con tecniche tradizionali.

#### **41.13 Opere pertinenziali in contiguità delle aree edificabili interne alle Utoe**

Entro un limite massimo di 30 m di distanza dalle aree edificabili poste al limite delle Utoe, come definite nelle tavole della cartografia di piano, nell'area pertinenziale degli edifici è ammessa la realizzazione di:

- recinzioni con le stesse tipologie utilizzate dentro le Utoe;
- fino ad una superficie coperta massima di 25 mq: pergolati, gazebo, tettoie ad uso protezione posti auto;
- forni barbecue, ripostigli esterni in posizione schermata e piscine integrate nel paesaggio con uso di finiture in materiali naturali locali e fondo color grigio.

## **Articolo. 42 E 1 - Fondovalle molto stretti**

### **42.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni di fondovalle prevalentemente destinate ad agricoltura estensiva, come specificamente individuate nella cartografia di piano.

### **42.2 Obiettivi**

Per tali aree rurali il regolamento urbanistico prevede il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa.

### **42.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

È ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 4 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale, in forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.

Non è ammessa la costruzione:

- di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, dato il carattere di stretta pertinenza fluviale e il rischio di esondabilità;
- di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali);
- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Non è consentita la conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.), che potrà essere ammessa soltanto per corpi contigui non superiori a 1 Ha e fatto salvo comunque il regime idraulico del fondovalle.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;

- restauro e manutenzione della rete scolante;

#### **42.4 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### **42.4.1 Campi (N 26E)**

Per tali ambiti, individuati con perimetrazione in cartografia in Loc. Campi, comprendenti aree soggette ad autorizzazione per la coltivazione di inerti, è possibile collocare terre e rocce da scavo in regime di sottoprodotto (art. 186 D.lgs 152/2006) fino alle concentrazioni della colonna B, tabella 1, titolo 5, parte IV del D.lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Tale attività aggiuntiva deve prevedere prioritariamente il recupero ambientale, morfologico e vegetazionale delle aree estrattive.

##### **42.4.2 Coppioni (N 35E)**

Per l'ambito individuato in cartografia è ammessa la costruzione di due annessi agricoli di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) di superficie max pari a 30 mq l'uno e secondo le caratteristiche indicate nella norma generale.

### **Articolo. 43 E 2 - Fondovalle larghi**

#### **43.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni del fondovalle dell'Archiano e dell'Arno, specificamente individuate nella cartografia di piano.

#### **43.2 Obiettivi**

Per tali aree risultano prevalenti le condizioni della regimazione delle acque e le conseguenti inibizioni edificatorie.

#### **43.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi solo in condizioni di "alto morfologico" ed in franco da esondazione:

- Costruzione di nuovi edifici rurali per abitazione;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Costruzione di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, per uso degli imprenditori agricoli;
- Costruzione di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

- Costruzione di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli secondo le seguenti caratteristiche e parametri:
  - materiali e finiture conformi con le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata;
  - recupero dei materiali locali e utilizzo di soluzioni costruttive tradizionali del luogo, evitando l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente.

Superficie utile massima dell'annesso	18 mq	Rispetto delle condizioni di cui all'art. 76 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65
Altezza massima	3,00 m	
Dimensione minima del fondo	5000 mq	
Distanza dai confini	Codice civile	
Distacco dagli edifici		
Distanza dalle strade		

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- la conservazione integrale delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive);
- il mantenimento del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- il mantenimento in efficienza dei manufatti della bonifica idraulica (argini longitudinali e trasversali) per quanto di competenza aziendale;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

#### 43.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### 43.4.1 *Molino di Gressa (N 4E)*

Per l'edificio indicato al foglio 46 p.lla 190 in località Molin di Gressa, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di riconfigurazione ed adeguamento estetico anche attraverso il tamponamento perimetrale, da realizzarsi con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. Per gli intonaci esterni è ammesso l'uso di malta bastarda e per le tinteggiature l'utilizzo di tonalità tipiche presenti nella zona.

##### 43.4.2 *Podere Orti – Casa Trappola (N 20E)*

É ammessa la demolizione dei volumi di recente costruzione consistenti in un edificio prefabbricato localizzato nel Podere Orti, fg. 64 part. 38 ed il loro trasferimento, attraverso redazione di Piano di recupero, con costruzione per 1800 mc da localizzare presso Casa Trappola, nel fg. 63 part. 121.

#### **43.4.3 Casasperta (N 32E)**

Per l'ambito individuato in cartografia è ammessa, in deroga alla dimensione minima del fondo, la costruzione di un annesso agricolo di cui all' art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) di superficie max pari a 18 mq e secondo le caratteristiche indicate nella norma generale.

### **Articolo. 44 E 3 – Colline a struttura mista.**

#### **44.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni del territorio comunale, specificamente individuate nella cartografia di piano, caratterizzate dalla scomparsa delle colture promiscue, dall'accorpamento e dalla semplificazione dei campi e dall'alterazione della maglia agraria in prossimità dei centri abitati (annessi, orti familiari, residenze periferiche).

#### **44.2 Obiettivi**

Per tali aree il regolamento urbanistico prevede:

- la tutela delle aree di frangia urbana,
- le condizioni della regimazione delle acque e le conseguenti inibizioni edificatorie,
- la conservazione della vegetazione non colturale,
- la riqualificazione degli edifici.

#### **44.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Costruzione di nuovi edifici rurali per abitazione;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Costruzione di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, per uso degli imprenditori agricoli;
- Costruzione di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.
- La costruzione di annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del

DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R secondo i seguenti parametri:

Superficie utile massima dell'annesso	Secondo motivate esigenze funzionali
Altezza massima	5,00 m e comunque con il colmo ad una quota inferiore di m 10 rispetto alla linea di crinale
Dimensione minima del fondo	5000 mq
Distanza dai confini	Codice civile
Distacco dagli edifici	
Distanza dalle strade	
Caratteristiche tipologiche e costruttive	Volumi semplici, materiali e finiture scelti in modo da attenuare eventuali impatti sul paesaggio.

- Costruzione di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) secondo le seguenti caratteristiche e parametri:
  - materiali e finiture conformi con le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata;
  - recupero dei materiali locali e utilizzo di soluzioni costruttive tradizionali del luogo, evitando l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente.

Superficie del fondo	Dimensione annesso	Altezza massima	Note
da 500 a 5000 mq	15 mq	2,40 m	Rispetto delle condizioni di cui all'art. 76 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65
Da 5000 a 10000 mq	18 mq	3,00 m	
Oltre 10000 mq	36 mq	3,00 m	

- per il terreno ubicato in Soci e catastalmente identificato al Fg. 27, part. 72 è ammessa la realizzazione di un annesso, di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, avente superficie massima di 35 mq.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;

- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

#### **44.4 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### **44.4.1 Bibbiena – Lago di Tripoli (N 5E)**

All'interno dell'area di pertinenza dell'edificio posto in località Tripoli con laghetto ad uso irriguo, già adibito alla pesca sportiva, in adiacenza della S.R. n. 208 della Verna, individuata con perimetrazione in cartografia, fatte salve le categorie d'intervento relative alla classificazione di valore di cui alla schedatura del patrimonio edilizio, si prescrive quanto segue.

Sono ammesse attraverso un progetto organico e complessivo la realizzazione di volumetrie fino ad una SUL massima di 500 mq per:

- attività ricreative e sportive
- pubblici esercizi per la vendita e il consumo
- strutture associative

È ammessa la realizzazione di laghetto attiguo all'esistente.

Il progetto da redigersi in forma complessiva, dovrà necessariamente interessare l'ambito relativo alle aree di pertinenza degli edifici esistenti e del laghetto e garantire nel tempo un inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione delle nuove volumetrie limitando sbancamenti e movimenti terra, ed escludendo abbattimento di alberi, siepi, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne complessive devono consentire un ambientamento dei manufatti tramite la creazione di percorsi e cortine di verde da realizzarsi con piantagione di alberature, siepi, pergolati, filari, la recinzione complessiva dell'area di progetto adeguatamente schermata con siepi e verde.

Al progetto di sistemazione non è attribuito valore di piano attuativo ed è attuato previo intervento diretto. Il permesso a costruire sarà rilasciato in forma gratuita.

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare nelle aree di pertinenza gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti significativi.

##### **44.4.2 Marena (N 6E)**

Nell'area in loc. Marena, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammesso l'intervento di nuova costruzione di un annesso ad un solo piano destinato a maneggio

con adiacente scuderia delle dimensioni complessive di 33 m x 40 m., con copertura a falde inclinate, ossatura lignea o in profilati di acciaio e tamponature in legno .

Tutti gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- il nuovo manufatto dovrà essere integrato nell'ambiente circostante privilegiando sbancamenti e introduzione di piantumazioni circostanti l'area d'intervento tali da minimizzare l'impatto visivo complessivo;
- progetti edilizi dovranno adeguarsi a tipologie e materiali costruttivi conformi alle tipologie dei luoghi, o materiali alternativi;
- le costruzioni dovranno essere accorpate e poste in adiacenza alla viabilità di adduzione al lotto.

Gli interventi possono essere realizzati anche attraverso la redazione di un P.M.A.A. rapportato alle necessità aziendali.

#### **44.4.3 Mocreccia (N 19E)**

Nel comparto in loc. Mocreccia, individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di riconfigurazione ed ampliamento delle volumetrie esistenti per una quota pari a mc. 400. La progettazione dell'edificio dovrà rispettare la condizione che i volumi siano semplici e tali da recuperare i comportamenti consolidati assumendo come riferimento le regole che stanno alla base dei processi di formazione e crescita delle abitazioni rurali. I materiali e le tecniche costruttive dovranno uniformarsi ai caratteri tipici della tradizione locale e più in particolare le murature esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con tinte a base di calce in tonalità terrose, le bucatore finite con mostre in pietra o semplice davanzale di spessore non inferiore a cm 12 e le coperture realizzate a falde inclinate con gronda in legno in forme tradizionali, manto di copertura in tegole e coppi staccati e canali di gronda in rame.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Piani n. 2 più eventuale soffitta
- b) Altezza massima: H = ml.6.50

Oltre a quanto sopra valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare nelle aree di pertinenza gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti significativi con particolare attenzione alla ridefinizione arborea delle aree di proprietà secondo gli antichi schemi di coltivazione. La durata della convenzione sarà stabilita dal C.C. con un periodo non inferiore ad anni 10.

#### **44.4.4 Colombaia (N 22E)**

Per il fabbricato di recente costruzione identificato al fg. 27 part. 581 è consentito, tramite intervento diretto, un ampliamento pari al 20% dell'esistente e completamente interrato. È inoltre ammessa la trasformazione ad uso residenziale.

#### 44.4.5 Casanuova (N 34E)

Nell'area posta in Loc. Casanuova a Soci come delimitata in cartografia sono ammessi interventi di demolizione dei manufatti agricoli non più utilizzati di recente edificazione e di scarso valore architettonico e nuova costruzione di un edificio a destinazione residenziale.

Le volumetrie, per un massimo di 600 mc, sono localizzate in allineamento ed adiacenza all'attuale edificato.

Inoltre il progetto deve garantire la tutela e la valorizzazione dell'area tenendo conto della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e dei caratteri tipologici e formali degli insediamenti tradizionali della opportunità di mitigare gli interventi attraverso fasce alberate e spazi verdi.

Gli interventi dovranno conformarsi a quanto indicato negli articoli 55 e 56 nel titolo VI delle NTA.

Oltre che alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi non devono ostacolare i coni visivi esistenti e migliorare la dotazione di verde;
- gli edifici devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione;
- gli edifici saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra);
- L'altezza degli edifici deve essere calcolata dal piano di campagna attuale con un numero massimo di due piani fuori terra e un'altezza massima di 6,5 metri all'aggetto di gronda;
- I movimenti di terra e le modifiche al piano quotato devono essere strettamente limitati a quelli relativi all'ingombro del fabbricato.
- Le recinzioni delle pertinenze non dovranno costituire marcate separazioni fra l'area di pertinenza e il territorio agricolo circostante.

### **Articolo. 45 E 4 - Coltivi dell'appoderamento mezzadrile**

#### 45.1 Definizione

Tali aree rurali corrispondono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate dall'appoderamento mezzadrile della bassa e media collina di ambito appenninico, che presentano conservati in tutto o in parte i seguenti elementi caratterizzanti: maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata.

Sono altresì compresi in questa categoria i coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco sotto la quota altimetrica di ml 500.

## 45.2 Obiettivi

Il regolamento prevede la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

## 45.3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Costruzione di nuovi edifici rurali per abitazione;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Costruzione di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, per uso degli imprenditori agricoli;
- Costruzione di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.
- La costruzione di annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R secondo i seguenti parametri:

Superficie utile massima dell'annesso	Secondo motivate esigenze funzionali
Altezza massima	5,00 m e comunque con il colmo ad una quota inferiore di m 10 rispetto alla linea di crinale
Dimensione minima del fondo	5000 mq
Distanza dai confini	Codice civile
Distacco dagli edifici	
Distanza dalle strade	
Caratteristiche tipologiche e costruttive	Volumi semplici, materiali e finiture scelti in modo da attenuare eventuali impatti sul paesaggio.

- Costruzione di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) secondo le seguenti caratteristiche e parametri:
  - materiali e finiture conformi con le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata;
  - recupero dei materiali locali e utilizzo di soluzioni costruttive tradizionali del luogo, evitando l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente.

Superficie del fondo	Dimensione an-	Altezza massima	Note
----------------------	----------------	-----------------	------

	nesso		
Inferiore a 5000 mq	15 mq	2,40 m	Rispetto delle condizioni di cui all'art. 76 Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 64
Da 5000 a 10000 mq	18 mq	3,00 m	
Oltre 10000 mq	36 mq	3,00 m	

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

Gli interventi disciplinati al presente articolo sono ammessi entro l'area del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009 solo se consentiti e disciplinati dal Piano del Parco;

#### 45.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### 45.4.1 Soci – Le Greti 1 (N 7E)

Per l'area di pertinenza del comparto turistico ricettivo di proprietà della società TUR-IMM sas posta in località Le Greti, individuata con perimetrazione in cartografia, previa redazione di piano attuativo preventivo o piano di utilizzo, sono ammessi interventi di potenziamento dell'attività attraverso servizi ed attrezzature ed ampliamento da realizzarsi secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- l'intervento di ampliamento è ammesso per una volumetria complessiva di 2.300 mc a destinazione turistica. È consentita fino ad un massimo del 60% la destinazione residenziale;
- la progettazione dell'intervento dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione ed il lotto di pertinenza, del rapporto tra la dislocazione dell'edificio ed il lotto e dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto con le seguenti caratteristiche:
  - prevalenza dei pieni sui vuoti;

- esclusione di aggetti a sbalzo, balconi e terrazze;
- esclusione di tetti sfalsati con cartelle di raccordo fra falde;
- materiali e le tecniche della tradizione locale;
- murature esterne intonacate e tinteggiate con tonalità delle terre locali o in pietrame a vista;
- Le recinzioni delle pertinenze non dovranno costituire marcate separazioni fra l'area di pertinenza e il territorio agricolo circostante.
- Non sono ammesse recinzioni in muratura. La realizzazione dei servizi delle attrezzature, degli impianti sportivi di esclusiva pertinenza del complesso da realizzarsi secondo parametri funzionali in contiguità con i fabbricati dovranno comportare modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante;
- le trasformazioni per la configurazione del lotto edilizio dovranno essere documentate con un progetto complessivo dell'area soggetta alla presente norma.

Il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti paesaggistici significativi di cui ai punti precedenti con particolare attenzione alla conservazione dei terrazzamenti realizzati con muri in pietra a secco, alla conservazione e reimpianto dell'ulivo e della vite maritata al gelso.

#### **45.4.2 Soci – Le Greti 2 (N 8E)**

Per l'area posta in località Le Greti, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di riconfigurazione degli edifici esistenti anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico per una volumetria massima complessiva pari a mc 700. È ammessa inoltre la realizzazione di un annesso pertinenziale con le caratteristiche di cui all'art. 47.5.2 nelle dimensioni massime previste per la zona di riferimento.

Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- la progettazione dell'edificio dovrà rispettare la condizione che i volumi siano semplici e tali da recuperare i comportamenti consolidati assumendo come riferimento le "regole non scritte" che stanno alla base dei processi di formazione e crescita delle abitazioni rurali;
- i materiali e le tecniche costruttive dovranno uniformarsi ai caratteri tipici della tradizione locale e più in particolare:
  - le murature esterne dovranno essere realizzate in pietrame a vista, le bucatore finite con mostre in pietra o semplice davanzale di spessore non inferiore a cm 12;

- le coperture realizzate a falde inclinate con gronda in legno in forme tradizionali, manto di copertura in tegole e coppi staccati e canali di gronda in rame.

Tutti gli interventi ammessi nel seguente punto dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Piani n. 2 più eventuale soffitta
- b) Altezza massima:  $H = ml\ 6.50$

Oltre a quanto sopra valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare nelle aree di pertinenza gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti significativi con particolare attenzione alla ridefinizione arborea delle aree di proprietà secondo gli antichi schemi di coltivazione con particolare attenzione alla reintroduzione di alberature originarie quali la vite maritata al gelso.

#### **45.4.3 Soci – Le Greti 3 (N 9E)**

Per l'area posta in località Le Greti, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi, previa redazione di piano attuativo preventivo che comprenda oltre al comparto così come individuato, l'intera superficie di proprietà contermina, interventi di riconfigurazione dell'edificio esistente anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione anche con trasferimento di volumetrie ed incremento volumetrico per una volumetria massima complessiva pari a mc. 4000.

Il piano attuativo dovrà definire un complesso edilizio organico ed omogeneo da costituirsi attraverso l'edificazione e l'allineamento lungo il percorso esistente, evitando interventi di edilizia sparsa. Con lo stesso piano attuativo dovranno essere documentate le trasformazioni per la configurazione del lotto edilizio all'interno del comparto come individuato.

Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- la progettazione dell'edificio dovrà rispettare la condizione che i volumi siano semplici e tali da recuperare i comportamenti consolidati assumendo come riferimento le "regole non scritte" che stanno alla base dei processi di formazione e crescita delle abitazioni rurali, con particolare riferimento alla prevalenza dei pieni sui vuoti ed alla esclusione di aggetti a sbalzo quali balconi e terrazze;
- i materiali e le tecniche costruttive dovranno uniformarsi ai caratteri tipici della tradizione locale e più in particolare:
  - le murature esterne dovranno essere realizzate in pietrame a vista, le

bucature finite con mostre in pietra o semplice davanzale di spessore non inferiore a cm 12;

- le coperture realizzate a falde inclinate con gronda in legno in forme tradizionali, manto di copertura in tegole e coppi staccati e canali di gronda in rame.

Tutti gli interventi ammessi nel seguente punto dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Piani n. 2 più eventuale soffitta

b) Altezza massima:  $H = ml\ 6.50$

È ammessa la realizzazione di piscina con relativi servizi di esclusiva pertinenza del comparto da realizzarsi secondo parametri funzionali in stretta relazione con i fabbricati; detti interventi dovranno garantire una corretta integrazione per forma e coloriture nel territorio, da documentare in sede di piano attuativo.

Oltre a quanto sopra valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a garantire l'esistenza o la contemporanea realizzazione delle infrastrutture necessarie all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia, alla mobilità e a mantenere, tutelare e valorizzare nelle aree di pertinenza (comparto ed aree in proprietà contermini), gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti significativi con particolare attenzione alla ridefinizione arborea delle aree di proprietà attraverso il reimpianto di alberature originarie da specificare in termini qualitativi e quantitativi in sede di pianificazione preventiva.

#### **45.4.4 Partina – Il Poggiolino (N 10E)**

Per l'area di proprietà dell'azienda agricolo - forestale Meloni Renato posta in località "Il Poggiolino" a Partina, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un annesso da adibire a segheria, deposito e commercializzazione del legname con relativi piazzali di stoccaggio a servizio della produzione boschiva.

L'annesso avrà pianta rettangolare delle dimensioni max di mt. 40.00 x 20.00 ed altezza pari a mt.4.50 fatte salve altezze maggiori per dimostrate necessità aziendali.

Per la costituzione del lotto edilizio comprensivo degli spazi uso deposito si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche e realizzare sistemazioni esterne atte a garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto circostante.

È fatto obbligo della creazione di cortine o quinte di verde con piantagioni di essenze locali (siepi ed alberature). Le trasformazioni per la costituzione del lotto dovranno essere documentate in sede di progetto.

Tutti gli interventi sono obbligati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale tramite il quale il richiedente si impegna a realizzare contestualmente le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la depurazione, lo smaltimento dei

rifiuti solidi e della produzione.

E' consentita la recinzione con pali in legno e rete metallica opportunamente schermata con piante rampicanti, filari, siepi, etc. Per gli accessi é fatto obbligo di utilizzare la viabilità preesistente con eventuali migliorie che si rendano necessarie evitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. Eventuali attrezzature tecnologiche che si rendessero indispensabili per lo smaltimento dei residui della lavorazione sono ammesse purchè contenute entro minimi funzionali.

#### **45.4.5 Partina – Fontanelle (N 11E)**

All'interno dell'area di pertinenza dell'edificio posto in località Fontanelle in adiacenza della S.R. n.71 contermina al Parco Nazionale Delle Foreste Casentinesi, individuato con perimetrazione in cartografia e identificato catastalmente al foglio 17 part. 93, 94, 95, 96, 97, potranno essere ammesse attività ricettive e di ristoro attraverso la realizzazione di strutture di servizio (chiosco, servizi igienici, etc.) ed interventi di ripristino e ristrutturazione delle volumetrie esistenti con ampliamento nella misura di mc 300.

L'intervento in ampliamento dovrà uniformarsi con l'assetto tipologico e con le articolazioni volumetriche riscontrabili nell'edilizia di base e con le tecniche ed i materiali riscontrabili nell'edificio preesistente.

Le strutture di servizio dovranno avere superficie utile massima di mq.18 e altezza m 2.20, adeguate ad esigenze strettamente funzionali ed igieniche. Sarà ammessa la realizzazione di una loggia in incremento della sup. coperta a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a m 1.50.

Tutti gli interventi del comma precedente sono obbligati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale tramite il quale il richiedente si impegna a realizzare e mantenere tutte le opere di urbanizzazione necessarie e mantenere, tutelare e valorizzare gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti paesaggistici significativi di cui ai punti precedenti con particolare attenzione alla conservazione dei terrazzamenti realizzati con muri in pietra a secco, alla conservazione e reimpianto dell'ulivo e della vite maritata al gelso.

#### **45.4.6 Partina - Il Sasso (N 12E)**

Per l'edificio posto in riva sinistra del torrente Archiano a nord di Partina in località il Sasso, individuato con perimetrazione in cartografia, l'intervento di ristrutturazione può comportare la trasformazione in residenza per anziani attrezzata alle esigenze del disabile. Possono essere previste addizioni funzionali in particolare per la creazione di un vano aggiuntivo da destinare a palestra per attrezzature motorie con riferimento all'art.37 comma 6 lett. g) della LRT 1/05. L'intervento comporta l'obbligo della stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale tramite il quale il richiedente si impegna a mantenere la destinazione residenziale unicamente per l'uso assentito.

#### **45.4.7 Partina - La Fabbrichina (N 13E)**

Per l'area posta in località La Fabbrichina a Partina ed individuata con perimetrazio-

ne in cartografia, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio è consentita la realizzazione di una pertinenza residenziale per un volume massimo di 100 mc. oltre all'ampliamento dell'edificio principale per il 30% della volumetria esistente fino ad un massimo di 100 mc. Gli interventi in ampliamento dovranno essere coerenti con l'assetto tipologico dell'edificio principale.

#### **45.4.8 Partina - via di Freggina (N 14E)**

Per l'area posta in prossimità della strada per Freggina ed individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione urbanistica dei volumi presenti e legittimati con la demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno del perimetro dell'area boscata e terrazzata e successiva ricostruzione in area libera dalla presenza di terrazzamenti. L'intervento di ristrutturazione urbanistica non dovrà comportare la destinazione d'uso residenziale. Gli interventi di ricostruzione dovranno comportare la formazione di un unico organismo edilizio da costruire secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 55 e 56.

#### **45.4.9 Partina -Casa Lauterio (N 15E)**

Per l'edificio, individuato con perimetrazione in cartografia, sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamento fino al raggiungimento di una volumetria pari a 520 mc. È inoltre consentito lo spostamento del volume, da ricostruire comunque entro gli ambiti immediatamente circostanti con lo stesso assetto tipologico, derivante da problematiche di stabilità del versante, da documentare attraverso apposita relazione geologica, che dimostri l'effettiva necessità di una diversa collocazione.

#### **45.4.10 Marciano (N 16E)**

Per l'area individuata con perimetrazione in cartografia, è consentita la ristrutturazione urbanistica dei volumi presenti e legittimati da collocarsi nella stessa area di pertinenza. L'intervento di ristrutturazione urbanistica non dovrà comportare la destinazione d'uso residenziale. Gli interventi di ricostruzione dovranno comportare la formazione di un unico organismo edilizio da costruire secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 56 e 58.

#### **45.4.11 Marciano (N 21E)**

Per l'area individuata con perimetrazione in cartografia, corrispondente alla part. 36 fg. 31, è consentita la ristrutturazione urbanistica dei volumi presenti da collocarsi entro la stessa part. 36. L'intervento di ristrutturazione urbanistica non dovrà comportare la destinazione d'uso residenziale. Gli interventi di ricostruzione dovranno comportare la formazione di un unico organismo edilizio compatto da costruire secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 55 e 56

#### **45.4.12 Il Sasso (N 23E)**

Per l'area individuata con perimetrazione in cartografia, in Loc. Il sasso è consentita la ristrutturazione dei volumi presenti e legittimati con un incremento di 100 mc a de-

stinazione d'uso turistica. Gli interventi di ricostruzione dovranno comportare la formazione di un unico organismo edilizio da costruire secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 55 e 56.

#### **45.4.13 Podere Carlese (N 24E)**

Nell'area individuata con perimetrazione in cartografia, in Loc. Podere Carlese è consentita la costruzione di un annesso a distanza di almeno 3 m dagli edifici esistenti e di superficie massima pari a 36mq secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 55 e 56.

#### **45.4.14 Podere Poggiolino (N 25E)**

Nell'area individuata con perimetrazione in cartografia, in Loc. Podere Poggiolino è consentito il recupero dell'edificio esistente, schedato con secondario valore (SV) nella scheda n. 78, con rialzamento delle imposte dei solai fino al raggiungimento dell'altezza media interna di ogni piano fino a 2,70 m. É inoltre ammessa la costruzione di un annesso a distanza di almeno 3 m dagli edifici esistenti, di superficie massima pari a 150 mq e altezza massima di 4,5 m con copertura a capanna realizzata secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui agli artt. 55 e 56.

### **Articolo. 46 E 5 - Coltivi della piccola proprietà contadina**

#### **46.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate da un sistema insediativo parzialmente aggregato con la presenza sporadica della casa colonica sparsa.

#### **46.2 Obiettivi**

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario (maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata) nonché dei caratteri del sistema insediativo.

#### **46.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

Gli interventi disciplinati al presente articolo sono ammessi entro l'area del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009 solo se consentiti e disciplinati dal Piano del Parco.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi da localizzare soltanto in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti:

- Costruzione di nuovi edifici rurali per abitazione;

- Costruzione di nuovi annessi agricoli;

Non è ammessa la costruzione:

- di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali);
- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

#### 46.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### **46.4.1 Ponte Biforco (N 17E)**

Per l'edificio, individuato con perimetrazione in cartografia, è ammessa la sopraelevazione per la creazione di vani aggiuntivi da collocarsi nell'ambito della porzione più bassa. Gli interventi di sopraelevazione non dovranno comunque comportare maggiorazione rispetto alla configurazione planimetrica ed alla linea di gronda della porzione più elevata esistente.

### **Articolo. 47 E 6 - Coltivi elevati a macchia di leopardo interni al bosco**

#### 47.1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni elevate (altezza sul livello del mare superiore a m 500) del territorio aperto comunale caratterizzate da debolezza e marginalità dell'economia agraria

## 47.2 Obiettivi

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi residui del sistema agricolo

## 47.3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi da localizzare soltanto in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti:

- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- realizzazione di infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia, la mobilità compatibile con la rete viaria esistente.

Non è ammessa la costruzione:

- di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali);
- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

## **Articolo. 48 E 7 - Coltivi della montagna**

### 48.1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate da debolezza e marginalità dell'economia agraria.

## 48.2 Obiettivi

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario (maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata) nonché dei caratteri del sistema insediativi.

## 48.3 Interventi ammessi e prescrizioni

Gli interventi disciplinati al presente articolo sono ammessi entro l'area del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009 solo se consentiti e disciplinati dal Piano del Parco.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- realizzazione di nuove abitazioni rurali in conformità alle regole architettoniche (tipi edilizi, forma architettonica, materiali) soltanto in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti qualora consentito dalla loro classificazione di valore;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli da localizzare soltanto in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti;

Fatti salvi gli interventi disciplinati ed ammessi dal Piano del Parco, non è ammessa la costruzione:

- di manufatti precari, di cui all' art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali);
- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

#### 48.4 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

##### 48.4.1 Gello (N 18E)

Per l'area posta in località Gello, individuata con perimetrazione in cartografia, di proprietà della azienda agricola Baiardi, sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola che potranno essere dimensionati tramite P.M.A.A sulla base del numero dei capi effettivi o programmati e sulle necessità inerenti le attività zootecniche, casearie, di trasformazione e confezionamento.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Potranno in ogni caso essere realizzati in zone diverse quando, attraverso il P.M.A.A risulti la necessità di localizzazioni più rapportate con il contesto agricolo produttivo.

Non potranno in ogni caso essere realizzati nelle aree individuate quali ambiti classificati con pericolosità 4, o soggetti a fenomeni franosi nonché nelle aree di tutela paesistica del nucleo di Gello Castello.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione ed il lotto di pertinenza dell'edificio, del rapporto tra la dislocazione dell'edificio ed il lotto e in particolare dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto, dovrà garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio senza interferire su crinali o emergenze naturalistiche, sfruttando il terreno, dislivelli, muri a retta, schermando con piantumazioni di essenze locali e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate.

Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti terra e conseguenti muri di contenimento e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.

Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto. È vietata qualunque forma di prefabbricazione.

Il rilascio degli atti abilitativi dovrà essere preceduto dalla rimozione degli eventuali annessi precari esistenti.

Previa dimostrazione, attraverso apposito P.M.A.A integrato da specifica relazione sull'attività agrituristica delle condizioni di cui ai c.1 e 2 art.5 LR 76/94, è ammesso il superamento dei limiti di ospitalità (30 posti letto) per lo svolgimento di attività agrituristica come previsto dagli artt.6 e 8 LR 76/94 e successive modifiche ed integrazioni, da attuarsi negli edifici aziendali esistenti classificati di valore culturale ed ambientale nel rispetto delle categorie di intervento ammesse e comunque entro i limiti del rispetto del

requisito di complementarietà dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola propriamente detta.

## **Articolo. 49 E 8 - Aree di transizione**

### **49.1 Aree di transizione di crinale**

#### **49.1.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni di crinale del territorio aperto comunale caratterizzate dall'evoluzione, per debolezza e marginalità dell'economia agraria, da prati e pascoli in arbusteti e arbusteti arborati.

#### **49.1.2 Obiettivi**

Il regolamento urbanistico si propone:

- di attivare forme di tutela al fine di evitare un'ulteriore semplificazione del paesaggio, nel caso di una progressiva conquista e chiusura del bosco sul crinale; di garantire la percorribilità con la fruizione visiva del paesaggio, e, ove possibile, l'utilizzazione pastorale;
- di contrastare la diffusione del bosco;
- di promuovere attività di pascolo.

#### **49.1.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

Gli interventi disciplinati al presente articolo sono ammessi entro l'area del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009 solo se consentiti e disciplinati dal Piano del Parco.

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Costruzione di nuovi annessi agricoli limitatamente alla realizzazione di stalle in legno e fienili per l'allevamento ovi-caprino, alla condizione che il colmo sia comunque a una quota di ml.10 inferiore a quella del crinale;

Fatti salvi gli interventi disciplinati ed ammessi dal Piano del Parco, non è ammessa la costruzione:

- di nuove abitazioni rurali;
- di manufatti precari, di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per

imprenditori non professionali);

- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpamenti dei campi;
- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

## **49.2 Aree di transizione di versante**

### **49.2.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni di versante del territorio aperto comunale caratterizzate dall'evoluzione, per debolezza e marginalità dell'economia agraria, da prati e pascoli in arbusteti e arbusteti arborati.

### **49.2.2 Obiettivi**

Il regolamento urbanistico prevede:

- l'ordinata integrazione di dette aree nei boschi limitrofi, ferma restando la tutela delle specie di interesse naturalistico;
- la conversione a bosco, con eccezione delle aree nelle quali le specie arbustive rivestano un pregio naturalistico.

### **49.2.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

Fatti salvi gli interventi disciplinati ed ammessi dal Piano del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia, approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009, in tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione di qualsiasi genere.

## **Articolo. 50 AP- Aree agricole periurbane**

### **50.1 Oggetto**

Tali aree comprendono porzioni di territorio comunale ad uso prevalentemente agricolo integrate o limitrofe alle strutture urbane, già individuate dal piano strutturale, la cui urbanizzazione non è prevista dal presente regolamento urbanistico.

## 50.2 Destinazioni

In tali aree sono ammesse l'agricoltura e l'orticoltura, a condizione di:

non recare molestia alle funzioni residenziali;

non comportare mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti.

## 50.3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree sono ammessi:

- La costruzione di nuovi annessi agricoli secondo le seguenti caratteristiche e funzioni:
  - Sono escluse nuove stalle ed edifici per l'allevamento di bovini, ovini, suini per un numero di capi superiore a 10;
  - I fabbricati e le strutture di servizio (ricovero scorte, deposito attrezzi, ...) sono in legno e adeguatamente schermati;
  - Attrezzature (silos, essiccatoi, serbatoi idrici, ...) strettamente dimensionati secondo le esigenze dell'azienda ed adeguatamente schermati;
- Costruzione di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) secondo le seguenti caratteristiche e parametri:
  - In legno con finiture e forme dell'edilizia tradizionale e consolidata;
  - recupero dei materiali locali e utilizzo di soluzioni costruttive tradizionali del luogo, evitando l'impiego di materiali e tecniche di uso recente;
  - Dimensione massima 18 mq, altezza massima 2,4 m per una dimensione minima del fondo 3000 mq;
  - Dimensione massima 36 mq, altezza massima 2,4 m per una dimensione minima del fondo 5000 mq;
  - Rispetto delle condizioni di cui all'art. 76 Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 64.
- Per le aree ricadenti entro i limiti del Parco Nazionale sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti qualora ammessi dal Piano del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona, Campiglia, approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009;

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento della forma dei campi;
- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale e delle presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), dei sistemi arborei lineari;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante evitando ulteriori accorpa-

menti dei campi;

- la conservazione della viabilità e dei manufatti di antica formazione;
- L'eliminazione al cessare dell'attività agricola delle attrezzature (silos, essiccatoi, serbatoi idrici, ...) ed il ripristino dei suoli.

## 50.4 Prescrizioni per particolari ambiti

### 50.4.1 *Laghi della Sova (N 1AP)*

Per tali ambiti, individuati con perimetrazione in cartografia in loc. Laghi della Sova, comprendenti anche aree soggette ad autorizzazione per la coltivazione di inerti, è possibile collocare terre e rocce da scavo in regime di sottoprodotto (art. 186 D.lgs 152/2006) fino alle concentrazioni della colonna B, tabella 1, titolo 5, parte IV del D.lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Tale attività aggiuntiva deve prevedere prioritariamente il recupero ambientale, morfologico e vegetazionale delle aree estrattive.

Sono inoltre ammessi:

- la lavorazione all'aperto dei materiali;
- il deposito di materiali a cielo aperto o il ricovero degli stessi sotto pensiline realizzate con strutture leggere e facilmente rimovibili;
- il commercio di materiali edili;
- la realizzazione di un edificio per uffici di superficie massima pari a 50 mq;
- la realizzazione di un edificio per abitazione del custode di volume massimo pari a 600 mc, altezza massima 6,50 m, distanza dai confini 5 m o in aderenza.

Tali interventi sono subordinati ad uno studio di impatto acustico e degli effetti sull'ambiente con particolare riferimento ad emissioni inquinanti ed alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- la conservazione delle piantate residue di valore strutturale da identificare in fase di progetto;
- reimpianto di sistemi arborei lineari a protezione visiva ed acustica degli interventi, da definire in fase di progetto;
- il mantenimento in efficienza del sistema scolante;
- L'eliminazione al cessare dell'attività delle attrezzature e dei fabbricati con destinazione non abitativa ed il ripristino dei suoli.

### 50.4.2 *Bibbiena – Ponte Archiano (N 2AP)*

Gli interventi di realizzazione della variante alla SR n.71 consistenti nel collegamento tra l'attuale SR n.70 e via di Casamicciola in destra idrografica del torrente Archiano, posta in pericolosità idraulica P4, sono consentiti subordinatamente all'individuazione e realizzazione di un bacino di compensazione appositamente dimensionato in sede di progettazione esecutiva e comunque non inferiore al contenimento di almeno mc. 6000

di acqua.

#### **50.4.3 Casa Brogino (N 3AP)**

Per l'area in casa Brogino a Serravalle, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammesso con intervento diretto un ampliamento all'edificio esistente, ai fini dell'attività di taglio del bosco, fino ad una volumetria complessiva di 600 mc e altezza massima 4 m. L'intervento ha le seguenti caratteristiche:

- può essere in muratura, intonacato e tinteggiato
- ha tetto a capanna;
- le aperture hanno forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici rurali tradizionali (rettangolari con asse maggiore verticale)
- l'aggetto massimo del tetto non deve superare i 60 cm;
- gli aggetti di gronda sono nelle tipologie e materiali tradizionali;
- il manto di copertura è con elementi in laterizio;
- non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - elementi di tipo prefabbricato;
  - pluviali in PVC;
  - architravi in cemento a vista nelle aperture;
  - canne fumarie o comignoli in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - uso di porfido, marmo o altri materiali non di provenienza locale sia per l'edificio che per le sistemazioni esterne.

#### **50.4.4 Sant'Andrea (N 4AP)**

Per l'area in Loc. Sant'Andrea, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammesso con intervento diretto un ampliamento all'esistente di 200 mc con rialzamento del tetto di 70 cm e la trasformazione di destinazione d'uso in residenziale.

#### **50.4.5 Sova (N 5AP)**

Per tali ambiti, individuati con perimetrazione in cartografia in loc. Laghi della Sova, comprendenti aree soggette ad autorizzazione per la coltivazione di inerti, è possibile collocare terre e rocce da scavo in regime di sottoprodotto (art. 186 D.lgs 152/2006) fino alle concentrazioni della colonna B, tabella 1, titolo 5, parte IV del D.lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Tale attività aggiuntiva deve prevedere prioritariamente il recupero ambientale, morfologico e vegetazionale delle aree estrattive.

#### **50.4.6 Casanova (N 6AP)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Intervento diretto

Indici e parametri urbanistici	Incremento volumetrico massimo pari a mc 1000 Altezze non eccedenti m. 3 dal piano di campagna attuale.
Funzioni ammesse	Attività ricettive
Interventi edilizi ammessi	Nuova edificazione di piccoli edifici in legno di sul massima pari a 25 mq cadauno.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di specifico atto d’obbligo con l’impegno a: - demolizione dei corpi in contrasto ambientale; - mantenimento nel tempo della destinazione turistica; - conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell’articolo <u>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</u> e all’articolo <u>Criteri d’inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u> .
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi “Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali”

#### 50.4.7 Soci – Area ad ovest di Villa Bocci (N 7AP)

Nell’ambito delimitato in cartografia sono ammessi interventi a destinazione residenziale secondo i seguenti parametri:

- volume massimo di mc 700
- altezza massima m 6,50
- Distanza dai confini m 5,00
- Distacco dagli edifici m 10,00
- Modalità di edificazione: vedi artt. 55 e 56
- Modalità di attuazione: Intervento diretto.

Condizioni alla trasformazione: Impegno della proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all’art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.

In particolare si prescrive:

- la costruzione di un unità edilizia condizionata alla demolizione dei corpi accessori degradati di nessun valore;
- la realizzazione di un parcheggio a lato della strada privata di collegamento;
- la schermatura dell’ edificio con piantumazione lungo strada e lungo il perimetro del parcheggio di alberi genere quercus o altre specie locali.

Dovrà essere previsto il mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati,

in termini di viali alberati e conservazione delle colture e degli spazi aperti. In generale l'intervento prevede la tutela e la valorizzazione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, culturale e non. Rispetto dei disposti del titolo VI art. Aree di pertinenza in ERS, Caratteristiche materiche e tipologiche in zona ERS, vedi artt. 55 e 56. Orientamenti per la formazione del progetto, vedi "Schede K di valutazione paesaggistica".

#### **50.4.8 Soci – Area ad ovest di Villa Bocci (N 8AP)**

Nell'ambito delimitato in cartografia sono ammessi interventi a destinazione residenziale secondo i seguenti parametri:

- volume massimo di mc 700
- altezza massima m 6,50
- Distanza dai confini m 5,00
- Distacco dagli edifici m 10,00
- Modalità di edificazione: artt. 55e 56
- Modalità di attuazione: Intervento diretto.

Condizioni alla trasformazione: Impegno della proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.

In particolare si prescrive:

- la costruzione di un unità edilizia condizionata alla demolizione dei corpi accessori degradati di nessun valore;
- la realizzazione di un parcheggio a lato della strada privata di collegamento;
- schermatura dell'edificio con piantumazione lungo strada e lungo il perimetro del parcheggio di alberi genere quercus o altre specie locali.

Dovrà essere previsto il mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati, in termini di viali alberati e conservazione delle colture e degli spazi aperti. In generale l'intervento prevede la tutela e la valorizzazione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, culturale e non. Rispetto dei disposti del titolo VI art. Aree di pertinenza in ERS, Caratteristiche materiche e tipologiche in zona ERS, vedi artt.

Orientamenti per la formazione del progetto Vedi "Schede K di valutazione paesaggistica".

#### **50.4.9 Soci – Area ad ovest di Villa Bocci (N 9AP)**

Nell'ambito delimitato in cartografia è ammesso il recupero dell'annesso agricolo, attraverso la demolizione e ricostruzione, per destinazione residenziale secondo i seguenti parametri:

- Volume massimo di mc 650
- Altezza massima m 6,50
- Distanza dai confini m 5,00

- Distacco dagli edifici m 10,00
- Modalità di edificazione: vedi artt. 55 e 56.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto.

Condizioni alla trasformazione: Impegno della proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.

In particolare è prescritta la schermatura dell'edificio con piantumazione di alberi genere quercus o altre specie locali.

Dovrà essere previsto il mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati, in termini di viali alberati e conservazione delle colture e degli spazi aperti. In generale l'intervento prevede la tutela e la valorizzazione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non. Rispetto dei disposti del titolo VI art. Aree di pertinenza in ERS, Caratteristiche materiche e tipologiche in zona ERS, vedi artt. 55 e 56.

Orientamenti per la formazione del progetto Vedi "Schede K di valutazione paesaggistica".

#### **50.4.10 Soci – Area ad ovest di Villa Bocci (N 10AP)**

Nell'ambito delimitato in cartografia è ammesso il recupero dei due annessi agricoli esistenti, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, per un volume massimo di mc 100 ciascuno:

- Modalità di edificazione: vedi artt. 55 e 56;
- Modalità di attuazione: Intervento diretto.

Dovrà essere previsto il mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati, in termini di viali alberati e conservazione delle colture e degli spazi aperti. In generale l'intervento prevede la tutela e la valorizzazione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non.

In particolare è prescritta la schermatura degli edifici con piantumazione di alberi genere quercus o altre specie locali.

Orientamenti per la formazione del progetto Vedi "Schede K di valutazione paesaggistica".

### **Articolo. 51 ERS– Edificato Rurale Storico**

#### **51.1 Oggetto**

L'edificato storico rurale è costituito dalle case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, appartenenti al sistema territoriale agrario e non riferibili al sistema insediativo residenziale.

Tali edifici, con le relative aree di pertinenza sono individuati nelle cartografie del regolamento urbanistico e generalmente rappresentati nella configurazione riferita al catasto d'impianto.

### 51.2 Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico salvaguarda:

- le qualità del paesaggio costruito in genere;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

### 51.3 Disciplina

L'insieme degli insediamenti storici appartenenti al sistema rurale includono:

- gli edifici presenti al catasto d'impianto (1930);
- gli edifici oggetto di schedatura;
- le relative aree di pertinenza.

La disciplina degli Edifici Rurali Storici si articola in funzione della loro localizzazione:

- ERS nel Territorio Aperto
- ERS interni alle UTOE e AMBITI SPECIALI (come definiti dal PS)

## **Articolo. 52 Disciplina degli edifici rurali storici dentro le UTOE e AMBITI SPECIALI**

Tali insediamenti comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati rurali o da porzioni di essi che presentano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

### 52.1 Destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme per particolari ambiti sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- Attività agricole e funzioni connesse;
- Residenza;

- Attività ricettive;

### **52.2 Edifici schedati con DGR 309/1995**

Il Regolamento Urbanistico recepisce integralmente la classificazione di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi dell'art. 7 della LR 59/1980 e ss.mm.ii. approvata dalla regione con DGR 309/1995. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 55. 1 Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV).

### **52.3 Edifici schedati dal Ru**

Il Regolamento prevede una specifica tutela degli edifici storici rurali, e per ciascun edificio o parte di essi, valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua le classi di valore. Per questi edifici si applicano le categorie di intervento secondo le relative classi di valore di cui all'Articolo 55 "Disciplina degli edifici rurali storici in territorio aperto".

### **52.4 Edifici non schedati**

Per gli edifici ERS non classificati sono consentiti, previo parere della commissione per il paesaggio, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

#### **52.4.1 *Monfalfone (N 24ERS)***

Per la porzione di edificio conosciuto come Podere Monfalcone, perimetrata in cartografia, ed individuata al catasto del comune di Bibbiena al fg. 29 part. 1057 sub. 1, 2, 3, part. 299, 1221 (parte), 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, sono ammessi interventi di cui all'art. 134 comma 1, lett. g) ed h) e all'art. 135, comma 2, lett. d) della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, con un ampliamento massimo di SUL pari a 50 mq.

### **52.5 Piani di Recupero**

Interventi diversi rispetto a quanto disposto nei commi precedenti sono ammessi previo la redazione di un piano di recupero che individui le caratteristiche paesaggistiche dell'area ed architettoniche dell'edificio e provveda conseguentemente alla classificazione di valore ed alla relativa categoria d'intervento.

Il comune può richiedere all'uopo speciali elaborazioni quali rilievi di dettagli architettonici e simulazioni prospettiche di alternative o quant'altro possa essere necessario per un'idonea valutazione dell'intervento proposto.

## 52.6 Norme specifiche per ambiti di recupero

### 52.6.1 Bibbiena – Il Mulino (PR 1ERS)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1F – Bibbiena Le Chiane
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è una zona posta lungo via del Molino caratterizzata dalla giustapposizione di edifici di valore con fabbricati in stato di degrado.
Destinazioni ammesse	Residenza
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	Volume pari al volume demolito con un incremento di 1.000 mc a destinazione esclusiva per residenza collettiva o specialistica.  Hmax = funzionale all'intervento da definirsi in sede di piano attuativo.  Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	Sono ammessi interventi di restauro degli immobili esistenti e di riconversione, recupero, ristrutturazione e ampliamento.
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di caratteristiche distributive e di materiali costruttivi da impiegarsi in continuità e coerenza con quelli dell'edificio storico. Sono inoltre prescritte coperture tradizionali, varietà cromatiche semplificate, materiali di finitura tradizionali: intonaco e pietra.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.
Compatibilità paesistica	Il recupero delle volumetrie esistenti deve configurarsi come un intervento di riqualificazione dell'intero aggregato dove le parti da riqualificare devono trovare il giusto confronto di qualità architettonica con l'edilizia storica rappresentata dall'edificio principale.

**52.6.2 Bibbiena – Le Chiane (PR 2ERS)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1F – Bibbiena Le Chiane
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è una zona posta in adiacenza alla nuova viabilità di scarto dell'abitato di Bibbiena caratterizzata dalla giustapposizione di edifici di valore con fabbricati in stato di degrado.
Destinazioni ammesse	Residenza, attività direzionali, attività ricettive
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	Volume pari al volume demolito Hmax = funzionale all'intervento da definirsi in sede di piano attuativo. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	Sono ammessi interventi di restauro degli immobili esistenti e di riconversione, recupero, ristrutturazione e ampliamento.
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di caratteristiche distributive e di materiali costruttivi da impiegarsi in continuità e coerenza con quelli dell'edificio storico. Sono inoltre prescritte coperture tradizionali, varietà cromatiche semplificate, materiali di finitura tradizionali: intonaco e pietra.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.
Compatibilità paesistica	Il recupero delle volumetrie esistenti deve configurarsi come un intervento di riqualificazione dell'intero aggregato dove le parti da riqualificare devono trovare il giusto confronto di qualità architettonica con l'edilizia storica rappresentata dall'edificio principale.

**52.6.3 Poggio di Gello (PR 3ERS)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata
Indici e parametri urbanistici	<p>Volumetria di nuova edificazione pari al 10% del volume esistente; recupero volumi di fabbricati incongrui ai fini agricoli.</p> <p>Altezza massima 6.50 ml.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Funzioni ammesse	Agricolo, turistico ricettivo, impianti sportivi, residenziale
Interventi edilizi ammessi	<p>Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.</p> <p>Nuova edificazione</p>
Carico urbanistico (200 mc turista= camera= abitante insediabile)	Calcolato in funzione delle volumetrie adibite alle varie destinazioni ammesse
Standard urbanistici	<p>parcheggi e spazi aperti di relazione = mq 100/mq 100 slp.</p> <p>un posto auto ogni camera</p> <p>25 mq/abitante per residenza permanente</p>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica con l'impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento all'uso pubblico degli spazi e dei servizi ad uso turistico ricettivo;</li> <li>- realizzazione di infrastrutture per parcheggio, verde e impianti sportivi;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo;</li> <li>- adeguamento della rete infrastrutturale;</li> <li>- realizzazione impianto di depurazione delle acque di scarico attraverso anche interventi di fitodepurazione;</li> <li>- mantenimento nel tempo degli impegni circa la</li> </ul>

	<p>manutenzione delle aree degli spazi ad uso pubblico, dei servizi e dell'eventuale impianto di impianto di depurazione;</p> <p>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo <i>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</i> e agli artt. 55 e 56</p>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede K allegate al PS di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"

#### 52.6.4 Gello Castello (PR 4ERS)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata
Indici e parametri urbanistici	<p>Volumetria di nuova edificazione pari al 20% del volume esistente, inclusi i fabbricati di Vinco e Campendone; recupero volumi di fabbricati incongrui ai fini agricoli.</p> <p>Altezza massima 6.50 ml.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Funzioni ammesse	Attività agricole, attività ricettive, attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago, residenza (max 30% del volume di nuova edificazione)
Interventi edilizi ammessi	<p>Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.</p> <p>Per l'edificio schedato come 193.1 di valore è ammessa con intervento diretto la demolizione del volume esterno utilizzato come servizio igienico e la ricostruzione con caratteristiche tipologiche coerenti con l'edificio per un volume sostituito pari a 100 mc.</p> <p>Nuova edificazione attraverso piano attuativo</p>
Carico urbanistico (200mc turista= camera= abitante insediabile)	Calcolato in funzione delle volumetrie adibite alle varie destinazioni ammesse
Standard urbanistici	Per gli interventi che necessitano di piano attuativo

	<p>devono essere reperiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi e spazi aperti di relazione = mq 100/mq 100 slp.</li> <li>• un posto auto ogni camera</li> <li>• 25 mq/abitante per residenza permanente</li> </ul>
<p>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</p>	<p>Sottoscrizione di convenzione urbanistica con l'impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero dell'intero nucleo compresi gli edifici di Vinco e Campendone fuori ambito;</li> <li>- mantenimento all'uso pubblico degli spazi e dei servizi ad uso turistico ricettivo;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo;</li> <li>- realizzazione di infrastrutture per parcheggio, verde e impianti sportivi;</li> <li>- adeguamento della rete infrastrutturale;</li> <li>- realizzazione di infrastrutture per parcheggio, verde e impianti sportivi;</li> <li>- realizzazione impianto di depurazione delle acque di scarico attraverso anche interventi di fitodepurazione;</li> <li>- mantenimento nel tempo degli impegni circa la manutenzione delle aree degli spazi ad uso pubblico, dei servizi e dell'eventuale impianto di impianto di depurazione;</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico e agli artt. 55 e 56</li> </ul>
<p>Orientamenti per la formazione del progetto</p>	<p>Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali"</p>

**52.6.5 La Casa (PR 5ERS ex PR13A)**

<p>Descrizione urbanistica dell'ambito</p>	<p>Territorio aperto</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Redazione di piano attuativo di concerto coi comuni limitrofi interessati (Poppi e Ortignano Raggiolo)</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>Recupero della volumetria esistente, incrementata di</p>

urbanistici	<p>mc. 1.000.</p> <p>Altezza massima m 6,50, piani due fuori terra.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Funzioni ammesse	Residenza turistica
Interventi edilizi ammessi	<p>Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore.</p> <p>Demolizione e nuova edificazione.</p>
Carico urbanistico	Trascurabile
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	<p>Sottoscrizione di specifica convenzione con l'impegno a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuale trasferimento, nell'ambito del Piano di Recupero complessivo, delle volumetrie previste al Comune di Ortignano Raggiolo;</li> <li>- eliminazione di corpi edilizi incongrui;</li> <li>- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;</li> <li>- mantenimento delle pratiche agricole o comunque conservazione degli assetti vegetazionali esistenti</li> <li>- creazione di spazi connettivi ad uso pubblico e di relazione attrezzati</li> <li>- mantenimento nel tempo della destinazione turistica</li> <li>- conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'articolo <i>Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico</i> e agli artt. 55 e 56</li> </ul>
Orientamenti per la formazione del progetto	Vedi "Schede di progetto per piani attuativi e ambiti speciali" da concertare con le altre amministrazioni interessate per la definizione delle volumetrie da trasferire.

#### 52.6.6 Camprena (PR 6ERS)

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è una zona posta all'estremità est dell'aggregato di Camprena caratterizzata dalla pre-

	senza di edifici di scarso valore e fabbricati in stato avanzato di degrado.
Destinazioni ammesse	Residenza, attività ricettive
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	<p>Volume pari al volume demolito.</p> <p>Hmax = funzionale all'intervento da definirsi in sede di piano attuativo.</p> <p>Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</p>
Interventi edilizi ammessi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di caratteristiche tipologiche, architettoniche, distributive e di materiali costruttivi coerenti con quelli dell'edificio storico. Sono inoltre prescritte coperture tradizionali, varietà cromatiche semplificate, materiali di finitura tradizionali: intonaco e pietra.
Condizioni alla trasformazione	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.
Compatibilità paesistica	Il recupero delle volumetrie esistenti deve configurarsi come un intervento di riqualificazione dell'intero aggregato dove le parti da riqualificare devono trovare il giusto confronto di qualità architettonica con l'edilizia storica.

## 52.7 Prescrizioni per particolari ambiti

### 52.7.1 *Camprena (N 1ESRS)*

Per l'area posta in località Camprena, individuata con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico tale da permettere la chiusura del loggiato tramite intervento diretto. L'intervento dovrà uniformarsi alle caratteristiche di cui agli artt. 55 e 56.

### 52.7.2 *Bibbiena – La Ferrantina (N 2ERS)*

Per l'area de "La Ferrantina", interna al complesso industriale M.A.B.O, individuata con perimetrazione in cartografia, dovranno essere salvaguardati gli spazi esterni di pertinenza degli edifici, attraverso limitazione dei movimenti terra. Le eventuali pavimentazioni diverse dall'esistente dovranno essere realizzate in cotto, pietra, ghiaietto o similari e dovrà essere mantenuto il sistema arboreo esistente da integrare, dando continuità alla sistemazione arborea della fascia di rispetto stradale. Qualora in dipendenza dei movimenti terra necessari alla costruzione del lotto destinato alle complesso industriale limitrofo, si rendessero necessari movimenti terra, questi dovranno essere opportunamente raccordati con pendenze adeguate agli spazi esterni di pertinenza degli edifici; qualora si rendesse necessaria la costruzione di muri di contenimento, questi dovranno essere realizzati con elevata qualità estetica e formale.

### 52.7.3 *Camprena (N 3ERS)*

Per l'area posta in località Camprena ed individuata con perimetrazione in cartografia è ammessa, tramite intervento diretto, la ristrutturazione edilizia pesante con ampliamento dei due fabbricati fino ad un incremento volumetrico di 400 mc da localizzarsi in continuità con i manufatti esistenti.

L'intervento in ampliamento dovrà uniformarsi comunque con l'assetto tipologico e le tecniche costruttive della parte esistente. L'intervento dovrà uniformarsi alle caratteristiche di cui agli artt. 55 e 56.

### 52.7.4 *Case Pozzo (N 4ERS)*

Per l'area posta in località Case Pozzo ed individuata con perimetrazione in cartografia, si prevede la possibilità, tramite intervento diretto, di ricostruzione della parte del fabbricato di più recente costruzione con un incremento pari a 150 mc. con destinazione residenziale.

L'intervento in ampliamento dovrà uniformarsi comunque con l'assetto tipologico e le tecniche costruttive della parte esistente. L'intervento dovrà uniformarsi alle caratteristiche di cui agli artt. 55 e 56.

## **Articolo. 53 Disciplina degli edifici rurali storici in territorio aperto**

Il Regolamento prevede una specifica tutela degli edifici storici nel territorio aperto, e per ciascun edificio o parte di esso, valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua:

- i metodi e le classi di intervento ammissibili, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione;
- gli strumenti e i metodi per garantire la conservazione dei manufatti storici minori anche non localizzati in cartografia.

Il regolamento urbanistico individua gli elementi (sistemi, aggregati, elementi puntuali) costituenti l'edificato oggetto di tutela.

Per tali edifici sono stabilite le seguenti classi, criteri di classificazione e modalità d'intervento:

### **53.1 Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV):**

Fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

Per tali edifici sono previsti obiettivi di conservazione e di restauro tali da garantire la conservazione integrale dei caratteri architettonici, storici, materici e tipomorfologici.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo, ricostruzione fedele;

Le aree di pertinenza degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione o ampliamento.

### **53.2 Edifici di valore architettonico e ambientale (V):**

Tali edifici comprendono fabbricati che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo, si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

Per tali edifici sono previsti interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione parziale e di restauro tali da garantire il mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne e degli elementi tipologici principali (scala interna, portici, logge, cucina tradizionale).

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa escluso:
  - modifiche agli elementi orizzontali strutturali che non siano esclusivamente fi-

nalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;

- modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interne o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;
- trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi in funzione della destinazione d'uso:

### **53.2.1 Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola**

Previa redazione di Piano di Recupero, sono consentiti, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, ove non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- Gli interventi di cui all'art. 71, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 con le limitazioni generali sopraindicate alla ristrutturazione edilizia conservativa..

Le addizioni volumetriche di cui all'art. 134, comma 1, lett. g), della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 2, lett. a) della medesima legge. Tali interventi devono comunque provvedere all'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle relative aree di pertinenza oggetto d'intervento, motivare le ragioni funzionali dell'aggiunta, garantirne la corretta integrazione architettonica e tipologica all'edificio principale, documentare e tutelare le caratteristiche storiche e fisiche delle strutture di pertinenza significative.

### **53.2.2 Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola**

Previa redazione di Piano di Recupero sono consentiti, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, gli interventi di cui all'art. 79, comma 1 e comma 2, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 con le limitazioni generali sopraindicate alla ristrutturazione edilizia conservativa..

Non è tuttavia consentito il rialzamento del sottotetto oltre la misura necessaria all'adeguamento sismico.

Le addizioni di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 sono consentite una tantum per un massimo di mc 100 per la residenza e mc 80 per ampliamenti non residenziali. Tali interventi devono comunque provvedere all'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza oggetto d'intervento motivare le ragioni funzionali e garantirne la corretta integrazione architettonica e tipologica.

### **53.2.3 Faetino (N 9ERS)**

Per l'edificio relativo alla scheda n. 209 delle schede di indagine del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, individuato con perimetrazione in cartografia, sono

consentite tramite intervento diretto, gli interventi di cui al precedente *art. 55.2.2 Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola*.

#### **53.2.4 Castagnoli (N 12ERS)**

Nell'area individuata con perimetrazione in cartografia ed afferente alla pertinenza dell'edificio di valore schedato con n. 324 nelle schede di indagine del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto è ammessa, tramite intervento diretto, la realizzazione una struttura destinata a centro vacanze e recupero per disabili secondo le seguenti prescrizioni e parametri:

- fedele ricostruzione dell'edificio schedato di valore fatto salvo le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche;
- nuova costruzione per un massimo di 600 mc e altezza massima 7 m da localizzare in prossimità e secondo i principali allineamenti dei fronti del nucleo esistente;

Gli interventi, realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56 sono vincolati con atto d'obbligo alla destinazione ricettiva e residenza collettiva (centro per vacanze e recupero disabili).

#### **53.2.5 Pianellone (N 17ERS)**

Nell'area individuata con perimetrazione in cartografia ed afferente alla pertinenza dell'edificio di valore schedato con n. 103 nelle schede di indagine del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto è ammessa, tramite intervento diretto, la realizzazione un nuovo edificio a destinazione ricettiva per un massimo di 600 mc e altezza massima 7 m.

Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

#### **53.2.6 Quercetina (N 20ERS)**

Nell'area posta in Loc. Quercetina come delimitata in cartografia è ammesso con piano di recupero un incremento volumetrico massimo di 600 mc a destinazione ricettiva o residenziale, le nuove volumetrie sono localizzate in allineamento ed adiacenza all'attuale edificato.

Il progetto deve garantire la tutela e la valorizzazione dell'area tenendo conto della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e dei caratteri tipologici e formali degli insediamenti tradizionali della opportunità di mitigare gli interventi attraverso fasce alberate e spazi verdi.

Gli interventi dovranno conformarsi a quanto indicato negli articoli 56 e 57.

Oltre che alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi non devono diminuire la dotazione di verde;
- gli edifici devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione e limitando l'aggetto di gronda a 40 cm. ;

- gli edifici saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra);
- L'altezza degli edifici deve essere calcolata dal piano di campagna attuale con un numero massimo di due piani fuori terra e un'altezza massima di 6,5 metri all'aggetto di gronda;
- I movimenti di terra e le modifiche al piano quotato devono essere strettamente limitati a quelli relativi all'ingombro del fabbricato.
- Le recinzioni delle pertinenze non dovranno costituire marcate separazioni fra l'area di pertinenza e il territorio agricolo circostante.

#### **53.2.7 Podere Bagni (N 23ERS)**

Nell'area di pertinenza del Podere Bagni come delimitata in cartografia è ammessa la costruzione di una pertinenza per un volume massimo di 200 mc, le nuove volumetrie sono seminterrate e localizzate nell'area già occupata da una concimaia. Gli interventi dovranno conformarsi a quanto indicato negli articoli 55 e 56 nel titolo VI delle NTA, fatta salva la possibilità di utilizzare una copertura piana.

#### **53.3 Edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (SV):**

Tali edifici presentano minor valore architettonico, tipologico e contestuale e sono di più recente formazione ovvero, seppure di impianto storico, con parziali alterazioni e modifiche. Per tali edifici il regolamento urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione e di restauro, tali da garantire la conservazione degli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti.

In particolare per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico tecnologico;
- ristrutturazione edilizia conservativa escluso:
  - modifiche agli elementi orizzontali strutturali che non siano esclusivamente finalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;
  - modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interne o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;
  - trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna.

#### **53.3.1 Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola**

Sono consentiti sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, ove non com-

portino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- Gli interventi di cui all'art. 71, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 con le limitazioni generali sopraindicate alla ristrutturazione edilizia conservativa.
- Le addizioni volumetriche di cui all'art. 134, comma 1, lett. g), della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 2, lett. a) della medesima legge.

Tali interventi devono comunque provvedere all'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle relative aree di pertinenza oggetto d'intervento, motivare le ragioni funzionali dell'aggiunta, garantirne la corretta integrazione architettonica e tipologica all'edificio principale, documentare e tutelare le caratteristiche storiche e fisiche delle strutture di pertinenza significative.

### ***53.3.2 Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola***

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 1 e comma 2, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, con le limitazioni generali sopraindicate alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Le addizioni di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 sono consentite una tantum per un massimo di mc 100 per la di mc 80 per ampliamenti non residenziali. Tali interventi che non devono essere collocati fuori dall'area di pertinenza cortiliva, come catastalmente individuata al catasto di impianto, dovranno garantire la corretta integrazione architettonica e tipologica.

### ***53.3.3 Moscaio (N 6ERS)***

É ammessa la ricostruzione del fabbricato rurale identificato al Catasto del Comune di Bibbiena al Fg. 55, part. 76 per una volumetria di 200 mc, altezza massima 6 m. Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

### ***53.3.4 Casa Audacia (N 7ERS)***

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi per l'edificio di secondario valore schedato con il n. 124 è ammesso un ampliamento fino a 250 mc. Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

### ***53.3.5 Casa Bandino (N 8ERS)***

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi nell'area perimetrata in cartografia e afferente all'edificio di secondario valore schedato con il n. 305 sono consentiti ampliamenti per un massimo di mc. 200. Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 57 e 58.

### ***53.3.6 Il Ronco (N 11ERS)***

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi per gli edifici schedati con il

n. 102 n. 1 SV e n. 2 CCA è ammesso un ampliamento fino a 500 mc. Gli interventi sono realizzati in aderenza all'esistente e secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

### **53.3.7 Podere Palazzo (N 13ERS)**

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi nell'area perimetrata in cartografia e afferente all'edificio di secondario valore schedato con il n. 111 sono consentiti ampliamenti con i seguenti parametri e prescrizioni:

- I volumi sono seminterrati per una SUL massima di 450 mq e altezza massima 6,5 m;
- Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto all'art. 55 e 56.
- L'intervento è subordinato a progetto di sistemazione urbanistica con atto d'obbligo a garanzia del mantenimento nel tempo della destinazione ricettiva.

### **53.4 Edifici compatibili con l'ambiente (CCA) o di valore nullo (N)**

Corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Corrispondono altresì agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Per tali edifici il regolamento urbanistico prevede interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ripristino ed eventualmente di sostituzione, prevedendo, in caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica la redazione di specifici piani attuativi o PMAA.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico tecnologico;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione (limitatamente agli edifici non presenti al 1930) non contestuale alla ricostruzione.

#### **53.4.1 Interventi sugli edifici con destinazione d'uso agricola**

Sono consentiti, ove non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui all'art. 71 e 72, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

Le addizioni volumetriche di cui all'art. 134, comma 1, lett. g), della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 2, lett. a) della medesima legge. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e i tra-

sferimenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 71, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 sono esclusivamente consentiti tramite l'approvazione di PPMA ai sensi dell'art. 72 della medesima legge citata, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostrino le proprie esigenze, quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

Gli ampliamenti e i nuovi edifici previsti dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale devono avere comunque caratteristiche architettoniche e ambientali conformi all'articolo 57

#### **53.4.2 *Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola***

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi sono consentite addizioni funzionali di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, una tantum per un massimo di mc 100 per la residenza e di mc 80 per ampliamenti non residenziali.

Gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono ammessi con piano di recupero previo parere favorevole della commissione comunale sul paesaggio circa la sostenibilità degli interventi.

#### **53.4.3 *Casa al Pipa (N 10ERS)***

Per l'edificio denominato "Casa al Pipa" individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia comportanti il ripristino dei volumi in stato di degrado fino ad una volumetria di 800 mc, nella sagoma preesistente e secondo gli artt. 55 e 56.

#### **53.4.4 *Casa Alberoni (N 14 ERS)***

Per l'edificio denominato "Casa Alberoni" individuato con perimetrazione in cartografia, sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia comportanti il ripristino dei volumi in stato di degrado con ampliamento volumetrico di mc 900.

#### **53.4.5 *Podere Pezzilunghi (N 15ERS)***

Per l'edificio schedato con il n. 320 n. 1 CCA è ammesso un ampliamento una tantum nella misura massima di 150 mc.

Per l'annesso identificato al Fg. 83, part. 110 non schedato, è ammesso un ampliamento una tantum nella misura massima di 250 mc.

Gli interventi sono realizzati in aderenza all'esistente, i tetti sono a due falde e l'altezza di colmo non deve superare quella degli edifici esistenti. Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

#### **53.4.6 *Gressa (N 16ERS)***

All'annesso identificato al Fg. 47, part. 20 in loc. Gressa non schedato, è assegnato valore CCA ed è ammesso un ampliamento una tantum nella misura massima di 100 mc.

Gli interventi sono realizzati in aderenza all'esistente e l'altezza non deve superare quella degli edifici esistenti. Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.

## **Articolo. 54 Modalità d'intervento per gli ERS in territorio aperto**

### **54.1 Obiettivi**

Tutti gli interventi sugli edifici classificati ERS mirano alla tutela e alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche.

### **54.2 Procedure**

Fermo restando che sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi in funzione della loro classificazione di valore, gli interventi ammissibili, articolati a seconda dei caratteri e della collocazione dell'edificio, si basano sulla considerazione integrale dell'edificio stesso o del complesso di edifici nelle specifiche aree di pertinenza. Il progetto di intervento deve altresì considerare il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

Nel caso di P.M.A.A. deve essere fatto riferimento di tali speciali adempimenti nella convenzione relativa.

### **54.3 Mutamento della destinazione d'uso**

Relativamente agli edifici con destinazione d'uso agricola indipendentemente dalla classificazione e del valore attribuito, sono ammessi gli interventi di mutamento della destinazione d'uso secondo le disposizioni di cui agli artt. 81, 82, 83, 84 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

Il mutamento della destinazione d'uso agricola è ammesso previo la formazione di un'area di pertinenza individuata facendo riferimento a limiti e confini esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi ecc). Tale pertinenza non deve avere dimensioni superiori a 0,5 ha e deve comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aia, resedi, ecc).

### **54.4 Caratteristiche materiche e tipologiche**

Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in zona ERS si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- h) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato

- presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- i) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili devono essere mantenute, è comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- j) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- k) gli aggetti dei tetti non possono essere modificati alterando la sporgenza preesistente e qualora questa non sia riscontrabile l'aggetto massimo non deve superare i 60 cm;
- l) gli aggetti di gronda devono essere mantenuti nelle loro tipologie e materiali tradizionali che generalmente sono dei seguenti tipi:
- in piastrelle di cotto fatte a mano in pasta molle e travetti in legno
  - in piastrelle di cotto fatte a mano in pasta molle (grondino)
  - in pietra doppia o scempia
- m) i manti di copertura devono essere realizzati con elementi in laterizio a coppi e tegole staccati;
- n) non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
- comignoli in cemento di tipo industriale;
  - pluviali in PVC;
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - uso di porfido, marmo o altri materiali non di provenienza locale

In caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera f), se presenti, devono essere rimossi e sostituiti;

Nei sistemi di oscuramento deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie possono essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;

I pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura devono seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

Negli edifici di Rilevante Valore (RV) e Valore (V) l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni e devono essere adeguatamente schermati. L'installazione di pannelli solari sulle coperture inclinate è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative e secondo le seguenti prescrizioni: i pannelli devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che devono essere posizionati in sottostanti locali coperti.

#### 54.5 Aree di pertinenza in ERS

Le aree di pertinenza degli edifici compresi nella zona ERS non sono edificabili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria;
- la creazione di parchi e giardini;
- la posa di alberature autoctone;
- pavimentazione di limitate porzioni della pertinenza esclusivamente con materiali locali;
- la realizzazione di garage pertinenziali seminterrati, entro i limiti della 122/89, con murature di contenimento in pietra locale, con il ripristino delle superfici degli spazi aperti e con il mantenimento delle quote originarie, solo relativamente agli edifici di valore V e minore.
- Pergolati, gazebo con coperture in canniccio o scopi e piscine integrate nel paesaggio con uso di finiture in materiali naturali locali e fondo color grigio.
- è ammessa la realizzazione di recinzioni delle pertinenze degli edifici residenziali rurali e civili, realizzate con staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei eventualmente inseriti su piccolo cordolo interrato con altezza massima di 150 cm, anche poste in continuità con siepi multistrato autoctone. Non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza e il territorio agricolo circostante.
- Limitatamente agli accessi pedonali e carrabili posti lungo le strade principali potrà essere realizzato un tratto di muratura a sostegno di eventuali cancelli, il cui sviluppo non dovrà superare i ml 5 ed una altezza massima di 180 cm.

Inoltre

- dovranno essere preservate le formazioni arboree ed arbustive autoctone;
- è fatto divieto di rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sui fondi quali aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;
- non è consentito alterare la viabilità ed i percorsi esistenti in termini dimensionali e morfologici; è pertanto vietata qualsiasi tipo di pavimentazione.
- non è ammessa l'installazione di tenso-strutture;

- è ammessa la realizzazione di ripostigli esterni una tantum di superficie massima di 10 mq in posizione schermata;
- le eventuali aree destinate al parcheggio potranno essere rifinite con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la rifinitura con la tecnica della ghiaia lavata o autobloccanti grigliati erbosi;
- il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere limitato e concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

## 54.6 Caratteristiche degli ampliamenti

### 54.6.1 Edifici V e SV

Gli ampliamenti di edifici di valore architettonico-ambientale (V) o di secondario valore architettonico ambientale (SV) ammessi a norma del presente regolamento urbanistico, mirano al restauro e alla salvaguardia delle parti di valore. Tali ampliamenti devono essere, realizzati tenendo conto di criteri di crescita e con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. Per ogni intervento, compresa la manutenzione straordinaria, è previsto l'impiego di materiali tradizionali e coerenti con la preesistenza per gli esterni degli edifici e per le aree di pertinenza. Per la realizzazione delle pertinenze è prescritto sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista quando l'edificio principale sia realizzato prevalentemente in pietra o intonaci con tonalità cromatiche delle terre.

Gli interventi non devono interferire con le pratiche agricole e garantire il mantenimento delle sistemazioni agrarie adiacenti.

### 54.6.2 Edifici CCA e N

Gli ampliamenti ammessi negli edifici classificati, di valore compatibile con l'ambiente (CCA), e di valore nullo (N) nonché le pertinenze, devono comunque mirare alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e ambientali residue, e tutelare l'ambiente agricolo e il paesaggio. Le pareti esterne vanno eseguite di regola in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni caratteristiche del luogo. Le coperture sono vincolate a forme elementari, prive di abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 35%, manto in laterizio, con l'esclusione di terrazze a tasca.

## **Articolo. 55 Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni**

### 55.1 Oggetto e campo di applicazione

I criteri contenuti nel presente articolo si applicano agli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione nel territorio

aperto al fine di assicurare un adeguato rapporto con l'edificato storico preesistente.

### **55.2 Interventi sul suolo**

Gli interventi sul suolo devono tutelare nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario.

In particolare la viabilità storica deve essere rigorosamente mantenuta. Le eventuali modifiche o nuovi interventi eventualmente necessari dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi e adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente e agli aspetti naturali del luogo. Deve essere limitata al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Nel caso di frane o di deterioramento è raccomandata la ricostruzione con materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Per i parcheggi a raso sono ammesse esclusivamente pavimentazioni permeabili (terra battuta o verde) e coperture con struttura lignea tradizionale e riparo in canniccio o pergolato.

### **55.3 Interventi edilizi**

Nella realizzazione di nuovi interventi ammessi, compresa la costruzione degli annessi agricoli, debbono essere rispettati i seguenti criteri:

- la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve tenere conto della preminenza delle preesistenze storiche in rapporto ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti devono essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del sedere, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale;
- i nuovi edifici residenziali devono avere forme architettoniche e volumetrie semplici, murature in pietrame o intonacate e tinteggiate con colori tradizionali, manto di copertura in laterizio e tenere conto dei caratteri tipologici degli edifici preesistenti, delle forme e dimensioni delle aperture e dei materiali;
- i nuovi edifici produttivi devono avere forme architettoniche e volumetrie semplici, essere realizzati con materiali coerenti con il contesto ed integrabili con il paesaggio, con particolare riferimento all'uso del legno o materiali innovativi e tecnologicamente idonei rispetto alla struttura adottata, in tonalità atte a minimizzare l'impatto visivo e comunque coerenti con il paesaggio.
- la sistemazione delle pertinenze esterne deve tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando l'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone o ambientate;
- devono essere tenute in speciale considerazione obiettivi di sostenibilità degli in-

terventi (recupero delle acque reflue, energie alternative, ecc.);

- l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, entro le aree di pertinenza, quali piscine e campi da tennis deve prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso principale.

#### **55.4 Procedure**

I progettisti devono dare atto della considerazione delle singole raccomandazioni e direttive contenute nel presente articolo e motivare eventuali scelte divergenti.

### **Articolo. 56 Patrimonio edilizio recente nel territorio aperto**

#### **56.1 Oggetto**

Il presente articolo regola gli interventi sul patrimonio edilizio del territorio aperto costruito in epoca recente, ovvero successivo al 1930 e non schedato dal regolamento urbanistico.

#### **56.2 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 71 e 72 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

#### **56.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici recenti con destinazione d'uso non agricola sono ammessi tramite intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- demolizione non preordinata alla ricostruzione,
- ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.

Per tali edifici, previa redazione di piano di recupero, contenente specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale, potranno essere altresì ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 79 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, che dovranno essere puntualmente verificati circa la sostenibilità paesaggistica e la rilevanza ai fini edificatori.

Ai sensi dell'art. 79 comma 2, lett. d) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 sono ammesse addizioni funzionali una tantum fino ad un massimo di 120 mc. per le residenze e 100 mc. per ampliamenti non residenziali.

#### **56.4 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole**

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifi-

ci rurali, sono ammessi con le limitazioni di cui all'art. 81 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 e con le modalità di cui agli artt. 82, 83, 84 della medesima legge

Per gli edifici e manufatti dismessi non più utilizzati per le attività agricole alla data di adozione del regolamento urbanistico, ivi compresi gli edifici di cui al comma precedente, gli interventi edilizi diretti sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tali edifici, previa redazione di piano di recupero, contenente specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale, potranno essere altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, in riferimento alle dimensioni ed all'assetto tipologico, prevedano nuovi usi compatibili col contesto agricolo.

Salvo quanto specificato per ambiti specifici è esclusa, con intervento diretto, la trasformazione ad uso residenziale.

## **TITOLO VI IL TERRITORIO D'INTERESSE PAESAGGISTICO, CULTURALE E AMBIENTALE**

### **Articolo. 57 Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico**

#### **57.1 Oggetto**

Il regolamento urbanistico recepisce e disciplina le aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico definite dal piano strutturale, in applicazione delle direttive e prescrizioni del piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo.

#### **57.2 Disciplina**

Nel caso di porzioni di territorio fuori dalle unità territoriali organiche elementari, ai fini dell'applicazione del DPGR 5R/2007, "Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), è consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della capacità edificatoria su aree limitrofe.

Gli interventi edilizi in tali aree sono prevalentemente diretti al recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

Il regolamento urbanistico prevede le seguenti prescrizioni relative alle aree di tutela:

##### ***57.2.1 Aree di tutela paesistica dei centri antichi di alto valore***

Tali aree di tutela paesistica includono le porzioni di territorio adiacenti agli aggregati e centri antichi che hanno ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato b delle norme del piano territoriale di coordinamento provinciale, i seguenti gradi di valore: eccezionale/eccezionale; eccezionale/buono; buono/eccezionale; buono/buono con tessuto ur-

bano inalterato.

Tali aree sono le seguenti:

- Partina (eccezionale-eccezionale)
- Marciano (eccezionale-eccezionale)
- Serravalle (eccezionale-eccezionale)
- Gressa (eccezionale-eccezionale)
- Banzena (eccezionale-eccezionale)
- Camprena (eccezionale-eccezionale)
- Gello (buono-eccezionale)
- Giona di Sopra, Giona di Sotto, Buca di Giona (buono-buono)
- Tramignone (buono-buono)
- Tramoggiano (buono-buono)

Tali aree di tutela paesistica dei centri antichi non sono destinate alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute all'interno degli ambiti oggetto di tutela e disciplinati dalle apposite schede nelle presenti norme.

Sono altresì fatti salvi gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, secondo parametri e indici previsti per le singole sottozone.

#### ***57.2.2 Aree di tutela paesistica dei centri antichi di valore***

Tali aree di tutela paesistica includono le porzioni di territorio adiacenti agli aggregati e centri antichi che hanno ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato b delle norme del piano territoriale di coordinamento provinciale, gradi di valore diversi dal precedente paragrafo.

Tali aree sono le seguenti:

- Terrossola (medio-medio)
- Pian del Ponte (medio-medio)
- Campi (medio-medio)
- Querceto (medio-medio)
- Farneta e Case Guazzi (medio-medio)
- Poggiolo (medio-medio)
- Candolesi (buono-medio)
- Freggina (medio-buono)

In tali aree di tutela paesistica dei centri antichi sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle modalità d'intervento previste all'articolo "Modalità di

edificazione” secondo parametri e indici previsti per le singole sottozone.

In caso di aziende agricole esistenti all’interno di tali aree ma fuori delle unità territoriali organiche elementari potrà essere esclusivamente consentita la realizzazione di annessi, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione ed in conformità alle disposizioni relative al territorio aperto delle presenti norme.

### 57.2.3 *Aree di tutela paesistica delle ville*

Le aree di tutela paesistica delle ville, come individuate nella cartografia di Piano Strutturale, non sono destinate alla localizzazione d’interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dalle schede di compatibilità urbanistica e paesistica allegata al piano strutturale e dettagliate nel presente regolamento urbanistico.

In caso di aziende agricole esistenti all’interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere esclusivamente consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali con le caratteristiche costruttive di cui all’artt. 55-56, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione e quando la villa rivesta funzione di fattoria.

É ammesso il recupero degli annessi ad uso agricolo esistenti e legittimati con tipologie edilizie e modalità architettoniche tradizionali.

Il regolamento urbanistico individua le seguenti ville:

<b>Villa Bocci</b>	Soci	UTOE n.2
<b>La Mausolea</b>	Soci	territorio aperto e ambito speciale
<b>Villa Rossi</b>	Soci	UTOE n.2
<b>Villa Torre di Marena</b>	Marena di Sopra	territorio aperto
<b>Villa di Marena</b>	Marena	territorio aperto
<b>Villa l’Archianella</b>	Serravalle	UTOE n.5
<b>Villino La Bicocca</b>	Serravalle	UTOE n.5

### 57.2.4 *Aree di tutela paesistica delle strutture urbane*

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane non sono destinate alla localizzazione d’interventi di nuova edificazione, fatte salve le previsioni disciplinate dalle apposite schede di compatibilità urbanistica e paesistica allegata al piano strutturale e dettagliate dal presente regolamento urbanistico.

In caso di aziende agricole esistenti all’interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

Nelle zone agricole ricadenti nelle aree di tutela paesistica è ammessa la ricostruzione d’annessi agricoli esistenti con eventuali minimi spostamenti dei volumi, purché dimo-

strati compatibili dal punto di vista paesistico e ambientale.

### 57.3 Schede di compatibilità paesistica

Le schede di compatibilità paesistica allegate al piano strutturale sono disciplinate nel presente regolamento urbanistico:

- Bibbiena, area di Podere Apparita;
- Bibbiena, area di Pollino;
- Bibbiena, area del Castellare;
- Soci, area di Villa Bocci;
- Soci, area di Villa Rossi;
- Partina;
- Serravalle;
- Marciano;
- Candolesi Camprena;
- Gello.

### 57.4 Modalità di edificazione

Per gli interventi di trasformazione urbanistica e per le addizioni in adiacenza agli aggregati classificati come area di tutela paesistica degli aggregati con valore architettonico e paesistico buono o medio valgono le seguenti disposizioni volte a garantire una corretta compatibilità paesistica e urbanistica.

Le addizioni saranno disposte in linea generale tenendo conto del "disegno del suolo" in continuità organica o geometrica con gli insediamenti preesistenti lungo la viabilità ed avranno le seguenti caratteristiche:

- masse proporzionate all'insediamento storico;
- forma elementare degli edifici, con massimo due piani fuori terra e un'altezza massima di m 6,50 in gronda;
- pareti compatte con prevalenza dei pieni sui vuoti, prive di aggetti, in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni caratteristiche del luogo, riquadrature in pietra, infissi in legno, aggetti di gronda in forme semplici, in legno, cotto o pietra;
- coperture a capanna, prive di abbaini, con manto in laterizio;
- eventuali garage saranno ricavati al piano seminterrato o in corpi ad un piano posti in adiacenza. Le aree scoperte dovranno essere destinate a prato o inghiaiate, con limitate pavimentazioni in pietra o altri materiali drenanti, in modo da evitare discontinuità col paesaggio agricolo circostante;
- eventuali recinzioni con materiali costruttivi in cotto e pietra.

Dal punto di vista paesistico gli interventi dovranno garantire:

- coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione;

- compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta;
- conservazione e valorizzazione degli elementi della maglia agraria storica: viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative.

**Articolo. 58 Aree non idonee inerenti zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata e di aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale e la diversa perimetrazione all'interno delle aree a denominazione di origine protetta (DOP) e delle aree a indicazione geografica tipica (IGP)**

Con Delibera del Consiglio Regionale n.68 del 26/10/2011 la Regione Toscana ha approvato, ai sensi dell'articolo 7, commi 1 e 3, della l.r. 11/2011, l'individuazione delle aree non idonee inerenti zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata e di aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale e la diversa perimetrazione all'interno delle aree a denominazione di origine protetta (DOP) e delle aree a indicazione geografica tipica (IGP) relative alle province di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa Carrara, Pisa, Pistoia, Prato, Siena.

In tali aree si applica la disciplina di cui all'allegato A della Legge regionale 21 marzo 2011, n. 11.

**Articolo. 59 Viabilità storica e d'interesse paesistico**

**59.1 Oggetto**

Le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale.

**59.2 Obiettivi**

Il Regolamento Urbanistico attua le previsioni del piano strutturale, tutelando specialmente:

- la rete dei tracciati;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica;

- il mantenimento di canali visuali e di collegamenti con la campagna;
- la rigorosa tutela delle cortine edilizie di interesse storico ambientale.

### 59.3 Prescrizioni

In tutti i tratti di viabilità urbana ed extraurbana, comunque classificati quanto a destinazione funzionale, è prescritta la conservazione dei tracciati, delle opere d'arte, dei tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica anche a scapito di obiettivi di maggiore efficienza funzionale.

Nelle aree inedificabili di rispetto stradale ove siano presenti testimonianze di cui sopra non potrà essere autorizzata l'installazione di chioschi, di pannelli pubblicitari, di cabine elettriche secondarie e di trasformazione, di stazioni di rifornimento.

In caso di intervento, compreso quello di manutenzione impiantistica, è prescritta, qualora non pregiudichi la sicurezza di cose o persone, la conservazione delle alberature esistenti e la loro integrazione nelle parti mancanti e/o abbattute.

Nei tratti di viabilità dentro i centri abitati sono ammessi i seguenti interventi:

- la esecuzione di interventi di pavimentazione e di sistemazione dell'arredo urbano per mettere in giusto rilievo gli spazi sacri o di significato civile ancor oggi ben conservati;
- la realizzazione di interventi di sistemazione delle pavimentazioni stradali, con particolare riguardo al problema degli spazi pedonali e alla valorizzazione urbanistica di alcuni nodi stradali minori;
- la realizzazione di interventi mirati di moderazione del traffico e per la tutela dell'ambiente storico;
- il mascheramento con opportune piantumazioni dell'impatto dell'edilizia industriale contemporanea;

Nei tratti di viabilità fuori dai centri abitati sono ammessi i seguenti interventi:

- nuovi parcheggi con adozione di pavimentazioni in terra battuta o comunque con materiali non impermeabili da integrare con la formazione di spazi a verde;
- la conservazione negli spazi verdi interclusi delle coltivazioni agrarie tradizionali.

## **Articolo. 60 Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree gole-nali**

### 60.1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni di territorio comunale occupate dalle incisioni flu-

viali in regime di piena ordinaria. Tali aree sono individuate nella cartografia del regolamento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 26 del piano strutturale vigente sono compresi nelle aree fluviali:

- tutte le acque pubbliche;
- gli alvei ed i percorsi fluviali;
- i fossi e i torrenti e le aree a loro contermini;
- la rete minore dei berignoli;
- le confluenze dei corsi d'acqua;
- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- la vegetazione riparia;
- le casse di espansione previste dal Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno a sud dell'abitato di Bibbiena Stazione, in sinistra ed in destra della confluenza tra il torrente Archiano ed il fiume Arno;
- le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica.

## **60.2 Obiettivi**

Il regolamento urbanistico intende valorizzare il valore strategico di tali aree sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e salvaguardare i seguenti aspetti:

- la morfologia del corso d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico;
- le formazioni arboree di ripa e di golenale quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;
- la qualità delle acque così come definita nelle norme del piano strutturale;
- le opere idrauliche e i loro manufatti;
- l'accessibilità pubblica.

## **60.3 Interventi ammessi**

Fatti salvi gli interventi disciplinati ed ammessi dal piano del parco, all'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ricostruzione di ponti o passerelle senza che ciò comporti la riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua;
- realizzazione di opere di sistemazione necessarie alla messa in sicurezza di manufatti esistenti (ponti, molini, ecc.) e per la difesa dall'erosione spondale;
- gli interventi inerenti la realizzazione del sistema integrato della ciclopista dell'Arno come previsto nei protocolli d'intesa stipulati tra Regione, province e

comuni.

- interventi di manutenzione, restauro e riqualificazione delle sponde e delle opere d'arte idrauliche.

#### **60.4 Prescrizioni e divieti**

Nei tratti fluviali e negli ambiti di pertinenza fluviale nel territorio aperto sono da rispettare le seguenti disposizioni:

- nella progettazione di opere idrauliche, verificata la compatibilità idraulica, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche morfologiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi, e delle fasce verdi ripariali, in rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate;
- è comunque vietato rivestire le sponde con calcestruzzo a vista;
- sono consentiti gli abbattimenti di vegetazione di esemplari d'alto fusto, morti, pericolanti o debolmente radicati, mantenendo le associazioni vegetali in condizioni giovanili con manutenzione regolare del corso d'acqua e favorendo le formazioni arbustive a macchia irregolare;
- al fine di non pregiudicare la vivibilità dell'ambiente, la flora e la fauna acquatiche e gli equilibri ecologici in genere, valorizzare la conservazione e la fruizione turistico ricreativa;
- non sono ammessi consistenti prelievi o nuove opere di presa con trasferimenti a valle della risorsa idrica, per fini diversi da quello potabile od agricolo, che devono comunque rispettare i limiti della normativa vigente.

#### **Articolo. 61 Manufatti idraulici storici**

I manufatti idraulici storici devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

Eventuali nuovi interventi dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelle esistenti. Tali manufatti individuati o meno nelle tavole di regolamento urbanistico, sono tutelati in quanto invariants strutturali.

#### **Articolo. 62 Parco fluviale e sistema integrato della ciclopista dell'Arno e dell'Archiano**

##### **62.1 Oggetto**

Tale area comprende le porzioni di territorio comunale lungo le rive del fiume Arno e del Torrente Archiano specificatamente individuati nella cartografia di piano.

## 62.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico recepisce gli impegni dei protocolli d'intesa stipulati tra Regione, province e comuni inerenti la realizzazione del sistema integrato della ciclopiasta dell'Arno.

La principale finalità è la ricostruzione della continuità della fascia fluviale come corridoio che integra funzioni di riqualificazione ambientale con funzioni di riduzione del rischio idraulico e inquinologico e con funzioni fruibili e paesistiche.

Gli obiettivi di questo progetto sono:

- passaggio dalla logica dello sfruttamento del territorio "oggetto" di interventi, alla valorizzazione di un territorio "soggetto" di politiche e programmi;
- riscoperta dei valori naturali e culturali collegabili al fiume;
- utilizzazione del percorso per scopi ricreativi e didattici ed eventuali usi produttivi di basso impatto;
- rinaturalizzazione del sistema fluviale;
- riscoperta archeologica paesaggistica;
- valorizzazione e mantenimento delle diversità biologiche;
- inserimento del percorso in un sistema di rete di itinerari ippo-ciclo-pedonali;
- garanzia di vie di accesso per la Protezione Civile e per la manutenzione e la pulizia delle sponde;
- coordinamento del progetto di parco fluviale a tutti i progetti di aree verdi urbane, parchi, aree attrezzate, riserve naturali, parchi nazionali, percorsi Cai lungo il corso del fiume.

## 62.3 Prescrizioni

Fino alla attuazione dei progetti di dettaglio tutte le aree facenti parte della perimetrazione del parco fluviale dovranno intendersi come aree di assoluta tutela e salvaguardia per i particolari valori paesaggistici ed ambientali. Saranno ammessi pertanto soltanto interventi di conservazione delle colture in atto e manutentori rispetto ed agli eventuali edifici esistenti, sono fatte salve le necessarie opere idrauliche.

## 62.4 Modalità di attuazione

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere definiti attraverso progetto esecutivo di dettaglio approvato ai sensi dell'art. 134, comma 3 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

## **Articolo. 63 Boschi e foreste**

### **63.1 Oggetto**

Tali aree sono costituite dalle porzioni del territorio comunale completamente coperte da boschi o foreste, nonché da tutte le aree parzialmente boscate, a condizione che siano concretamente inserite in un contesto forestale e senza che possa assumere alcuna importanza la costruzione di eventuali muri di cinta o analoghi manufatti che delimitino una parte più o meno estesa del bosco medesimo.

Le superfici a bosco, come definite dalla Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n. 39 costituiscono invarianti strutturali, anche in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, di conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale.

Costituiscono particolari elementi d'invarianza:

- la dotazione boschiva;
- la caratterizzazione delle specie arboree;
- la sistemazione dei suoli;
- la rete dei sentieri e la viabilità minore interna alle aree.

### **63.2 Interventi edilizi ammessi**

Le aree a bosco, così come individuate nella cartografia di piano, nonché le radure e le colture a macchia di leopardo, sono tassativamente inedificabili.

Non sono consentite altresì recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento da definire tramite la redazione dei piani di miglioramento agricolo e ambientale Secondo le caratteristiche di cui all'art. 43.10.

È ammesso il solo recupero degli edifici esistenti.

### **63.3 Attività forestali**

Per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applica quanto previsto dalla Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n. 39 "Legge forestale della Toscana" e dal relativo regolamento.

Le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'art. 74 Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n. 39, non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione negli strumenti della pianificazione territoriale e sono soggette a denuncia d'inizio attività sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico.

## **Articolo. 64 Geotopi**

### **64.1 Oggetto**

Tali aree (emergenze geologiche) sono costituite da particolari porzioni del territorio comunale, anche facenti parte di altre zone urbanistiche, caratterizzate da eccezionale interesse geologico dal punto di vista geomorfologico e mineralogico.

Tali zone sono specificamente individuate nella cartografia di piano.

### **64.2 Elenco geotopi**

Geotopi di valore monumentale:

- La Verna.

Geotopi di valore rilevante:

- La Beccia,
- Gressa,
- Marciano,
- gli Scivoli,
- Santa Maria del Sasso,
- Chiappe di Marco,
- Il Sasso,
- Cava di Serravalle.

### **64.3 Prescrizioni**

I geotopi di valore monumentale e di valore rilevante dovranno essere tutelati integralmente nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.).

## **Articolo. 65 Aree agricole di pregio naturalistico**

### **65.1 Definizione**

Tali aree comprendono porzioni del territorio aperto comunale coltivate, ancorché non specificamente individuate nella cartografia di piano, comprese nelle seguenti aree di tutela:

- Parco nazionale delle foreste Casentinesi e le aree ricadenti all'interno di SIC foresta di Camaldoli e Badia Prataglia n. 86 codice IT5180018, foreste dell'alto bacino dell'Arno n. 70 codice IT5180002, compresi nel perimetro del parco delle foreste Casentinesi, e alta valle santa n. 73 codice IT5180005 (Tav. C.1.4.3 del

piano strutturale e cartografia del regolamento urbanistico).

- Siti di Interesse Regionale (SIR) (Tav. C.1.4.3 del piano strutturale).

### 65.2 Obiettivi

Per tali aree vanno tutelate:

- le caratteristiche delle sistemazioni agrarie;
- le caratteristiche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- il reticolo idrografico e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali;
- le colture promiscue.

Sono fatti salvi i piani e programmi degli enti competenti alla tutela delle aree.

### 65.3 Prescrizioni

Qualsiasi trasformazione di tali aree è subordinata al rispetto delle direttive, delle prescrizioni e delle specifiche procedure autorizzative dipendenti dal vincolo su di esse gravante.

Tali aree sono non edificabili ad eccezione di quanto diversamente stabilito nelle disposizioni dei piani e programmi degli enti titolari del vincolo e delle coerenti previsioni del regolamento urbanistico e delle norme di salvaguardia .

Ai fini dell'applicazione del DPGR 5R/2007 e ss.mm.ii., sarà consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della capacità edificatoria su aree limitrofe.

## **Articolo. 66 Terrazzamenti e ciglionamenti**

### 66.1 Oggetto

Tali aree sono costituite da porzioni del territorio aperto comunale che presentano sistemazioni agrarie a terrazzamenti e ciglionamenti.

### 66.2 Obiettivi

Terrazzamenti e ciglionamenti sono da conservare integralmente, perché costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico.

Costituiscono elementi di invarianza:

- le tipologie costruttive tradizionali;
- le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
- il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque

superficiali.

### **66.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione di qualsiasi genere. Sono consentiti interventi di manutenzione e integrazione delle opere di sistemazione agraria secondo tipologie costruttive tradizionali.

Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

Gli interventi di ripristino e di miglioramento di tali elementi sono considerati quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi dell'art. 9 DPGR 5R/2007 e ss.mm.ii..

## TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

### Articolo. 67 Aree soggette ad esproprio

Sono soggette all'apposizione del vincolo espropriativo le seguenti aree destinate ad opere ed attrezzature pubbliche:

- S1 - Viabilità di raccordo tra la SP 208 e il comparto C19 in località Coccaia a Bibbiena individuata nella Tav. 1;
- S2- Cabina Enel inattiva nell'area a verde pubblico presso il Tannino. È prescritta la demolizione non preordinata alla ricostruzione della cabina.
- S3- Area in zona B3 in Via del Cacciatore;
- S4 - Viabilità di raccordo tra Via Castellare e il comparto C18 in località Castellare a Bibbiena individuata nella Tav. 1;
- S5 - Viabilità di raccordo tra Via Don Milani e località Piano di Silli a Soci individuata nella Tav. 3;
- S6 - Viabilità di raccordo tra Via Michelini e Via Falterona a Soci individuata nella Tav. 3;
- S7- Percorso pedonale con infrastrutture meccanizzate di collegamento tra la Via della fonte ai Cavali e Via Berni nel centro storico di Bibbiena individuato nella Tav. 1;
- S8- Parcheggio presso le scuole di Soci, individuato nella Tav.5.
- S9- Le aree del corridoio infrastrutturale della SRT 71 in loc. Pollino.

### Articolo. 68 Applicabilità di strumenti urbanistici preesistenti <sup>17</sup>

Sono confermati nella loro totalità tutti gli strumenti urbanistici attuativi ad oggi vigenti, fatte salve le disposizioni di seguito specificate. Nel caso di non corrispondenza dovuta a diversità di cartografia di base rispetto ai perimetri, valgono gli elaborati di piano particolareggiato.

- E' confermata la variante al Piano di recupero dell'area dell'ex lanificio di Soci approvata con delibera del CC n.95 del 25/11/1999, e modificata con deliberazione CC n.21 del 22/04/2008.
- Nell'area delimitata dal perimetro del Piano di recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 29/09/2005, è ammessa, anche in zona D1, con intervento diretto, la delocalizzazione della media struttura di vendita esistente, fino al raggiungimento della superficie massima di vendita di cui all'art. 15, comma 1, lett. e) della Legge Regionale 7 febbraio 2005, n. 28. È confermata la su-

---

<sup>17</sup> Modificato dalla variante approvata il 30/04/2010

perficie coperta per la nuova edificazione prevista dal piano di recupero (mq. 2285).

### **Articolo. 69 Misure di salvaguardia**

Dall'adozione del presente regolamento urbanistico da parte del consiglio comunale e sino a quando il presente regolamento urbanistico non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L 1902/1952 e della L 517/1966.

### **Articolo. 70 Atti abilitativi rilasciati prima dell'adozione del regolamento urbanistico**

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del presente regolamento urbanistico rimangono in vigore fino alle scadenze ivi previste. Decorso il periodo di validità, qualora non conformi al regolamento urbanistico, tali concessioni e autorizzazioni non possono essere rinnovate.

### **Articolo. 71 Regolamento edilizio**

Le presenti norme s'intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente regolamento edilizio comunale. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità di definizione, prevale l'interpretazione più restrittiva. Le norme dei regolamenti edilizi comunali non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale.

### **Articolo. 72 Modalità d'intervento<sup>18</sup>**

Tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a piano attuativo possono anche essere realizzate tramite intervento diretto, se subordinate alla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che garantisca l'interesse pubblico e la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della legge n°847/1964, individui il comparto edificatorio nell'accezione di cui all'art.23 della Legge n°1150/1942 o l'unità minima di intervento di cui all'art.28-30 della legge n°457/1978.

---

<sup>18</sup> Inserito con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

### **Articolo. 73 Recupero dei Sottotetti<sup>19</sup>**

Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge regionale n. 5 dell'8 febbraio 2010.

### **Articolo. 74 Incentivi urbanistici- Serre solari**

In applicazione dell'Art. 220 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, si definiscono come **Serre solari**:

“gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle seguenti prescrizioni:

a) una serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);

b) il risparmio energetico si valuta calcolando il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato (rif. UNI 10344 e 10349):  $(Q_0 - Q) / Q_0 = 25\%$

c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo” (cfr. Manuale per l'edilizia sostenibile della regione Toscana, D.G.R. n. 322/2005).

Per le serre solari sono rispettate, in deroga ai parametri di zona, le distanze disciplinate dal codice civile.

### **Articolo. 75 Modifiche al quadro conoscitivo**

Gli aggiornamenti e perfezionamenti del quadro conoscitivo non comportano variazioni al Regolamento Urbanistico.

### **Articolo. 76 Aree interne al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi Monte Falterona e Campigna**

Per le aree facenti parte del parco Nazionale è prevalente la disciplina del Piano per il

---

<sup>19</sup> Inserito con Variante approvata dal C.C. il 30/04/2010

Parco approvato dalle regioni Toscana ed Emilia Romagna rispettivamente con le delibere consiliari n. 86 e n. 267 del 2009.

## **PARTE II TUTELA IDROGEOLOGICA**

## **TITOLO VIII VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI CON INDICAZIONE DEGLI ELABORATI GEOLOGICI E GEOTECNICI DI SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE**

In relazione ai tipi di intervento previsti dal piano, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e a interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M.11/3/88 valuti le diverse problematiche definite nella carta della fattibilità .

Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità con le destinazioni d'uso previste dal nuovo strumento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio.

### **76.1 Fattibilità 1 - SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Questa classe di fattibilità è determinabile solamente per il territorio aperto, in questa classe di fattibilità rientrano:

le costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note;

gli interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità come gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non riguardano gli elementi strutturali degli edifici né le sistemazioni del suolo, ristrutturazione edilizia con riorganizzazione e modifiche non strutturali, restauro e risanamento conservativo qualora non siano previste ricostruzioni, lievi interventi di modellazione morfologica in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno;

La caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

Gli interventi previsti dal regolamento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni

### **76.2 Fattibilità 2 - CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO**

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità.

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area complessiva.

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di PS e RU.

Tali indagini dovranno essere sviluppate nel rispetto delle normative vigenti, vedi in particolare D.M. 11.03.1988.

Nelle aree di pianura ricadono all'interno di questa classe di fattibilità anche quegli interventi per i quali lo studio idraulico condotto a livello di Piano Strutturale ha dimostrato l'assenza delle condizioni di rischio per piene con tempi di ritorno di duecento anni in aree a pericolosità idraulica in classe 3 e classe 4.

Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.

### **76.3 Fattibilità 3 - CONDIZIONATA**

Questa classe di fattibilità equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Le problematiche idrogeomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici. Dal punto di vista geologico gli interventi ricadenti in tali aree sono attuabili in seguito alla realizzazione di indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva atte a valutare fenomeni di ristagno d'acqua, mancanza di una adeguata copertura vegetale, soliflusso, erosione superficiale diffusa, erosione superficiale di origine antropica ecc.).

Nelle aree inserite in questa classe di fattibilità devono essere svolte indagini specifiche sulla stabilità dei versanti in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia".

Nelle aree di pianura ricadono all'interno di questa classe di fattibilità quegli interventi compresi entro i 2 metri di alto morfologico dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda, non soggetti a fenomeni di inondazione (misure di salvaguardia DGR n.868 del 07/08/2000) e quegli interventi che pur localizzati sopra i 2 m di alto morfologico sono stati interessati da allagamenti, per i quali lo studio idraulico condotto a livello di Regolamento Urbanistico ha individuato le prescrizioni e/o gli interventi di attenuazione del rischio.

Gli interventi previsti dal regolamento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

### **76.4 Fattibilità 4 - LIMITATA**

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazio-

ne che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4), o prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali - strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo ecc.) in aree a pericolosità media bassa.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza applicazioni di tecniche progettuali, di miglioramento dei terreni, di opere idrauliche che portino ad una riduzione del grado di rischio; allo stato attuale in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, verde non attrezzato, orti e giardini. L'utilizzo di tali aree per destinazioni diverse da quelle appena citate è subordinato all'approvazione di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari oltre che ad un programma di controllo necessario a valutare l'esito di tali interventi.

Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Nell'area di rispetto dei 10 metri individuata intorno ai fossi sia censiti che non negli allegati alle misure di salvaguardia del PIT - Deliberazione Giunta Regionale n.868 del 07/08/2000, in relazione alle problematiche di carattere idraulico, non possono essere previsti interventi edificatori di alcun tipo ad eccezione degli interventi di miglioramento di carattere idraulico, salvo diverso parere dell'autorità idraulica competente.

Nel caso di aree soggette a di rischio indotto da fenomeni di inondazione, il progetto degli interventi dovrà essere in ogni caso supportato da un apposito studio idraulico che, partendo dal quadro di riferimento riconosciuto negli studi di PS., RU. e P.A.I, dovrà fornire gli approfondimenti necessari per una progettazione in sicurezza degli interventi a condizione che non si vada comunque ad aumentare il rischio a valle.

Gli interventi previsti dallo s.u. sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nei punti precedenti.

#### **76.5 Fattibilità sul territorio aperto**

Lo strumento di governo del territorio prevede la possibilità di trasformazioni urbanistiche di aree nel territorio aperto, senza che vi sia una attuale localizzazione né una attuale definizione della tipologia d'intervento.

Al fine di poter normare l'attuazione di tali trasformazioni è stata definita una matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'intersezione tra classe di pericolosità esistente e la tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità.

Per la determinazione della classe di fattibilità dell'intervento si procede nel seguente

modo:

- si individua in quale classe di pericolosità ricade la previsione d'intervento in territorio aperto;
- si cerca l'intersezione con la tipologia d'intervento prevista;
- nella casella d'intersezione della matrice si legge la classe di fattibilità corrispondente.

\*condizionata all'asseverazione di un tecnico che detti le prescrizioni necessarie a non aggravare le condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini

**Articolo.77 Tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità idraulica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	.... in aree di territorio aperto, patrimonio edilizio storico, verde privato, area di interesse archeologico, parco Archiano, zone agricole periurbane			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1*	2	3	4
<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico.	I		I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I		I	III
Demolizione senza ricostruzione.	I		I	I
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.	I		II	III
<b>NUOVI INTERVENTI</b>				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.	I		II	III

Riporti	I	II	III*
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	I	II	III
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	I	II
Scavi e sbancamenti.	I	I	I
Messa in oper di depositi GPL.	I	I	III §

\* in tal caso si dovrà provvedere mediante compensazioni delle volumetrie esondate, valutate sul battente per tempo di ritorno Tr 200 anni, in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

§ condizionata all'asseverazione di un tecnico che detti le prescrizioni necessarie a non aggravare le condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere la conformità da parte dell'Amministrazione Comunale sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente attraverso le tabelle guida (Tabella 1 e Tabella 2), la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi nuovo regolamento di attuazione N.26/R dell'art.62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, N.1 "norme per il governo del territorio", svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui ai comma 3.1, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.4 e 3.5 della citata normativa ed ottemperando alla salvaguardie di cui agli artt. 63, 66, 67 e 68 della N.T.A. del presente Regolamento Urbanistico ed alle salvaguardie del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 novembre 1999 "Approvazione del Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno" (GU n. 226 del 22-12-1999) e Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3/10/2005).

**Articolo.78 Tabella guida per l’assegnazione delle classi di fattibilità geomorfologica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO...	.... in aree di territorio aperto, patrimonio edilizio storico, verde privato, area di interesse archeologico, parco Archiano, zone agricole periurbane					
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA					
	1	2	3	4		
1) Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco	II				II	III
2) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	I				I	I
3) Ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni e nuovi modesti carichi	II				II	II
4) Consistenti ampliamenti e sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione e altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni	II				II	III

<p>5) Verde pubblico attrezzato e aree di sosta (AP1 – AA):</p> <p>per le parti a verde;</p> <p>per piccoli edifici a servizio.</p>	I	I II	I III
<p>6) Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all’aperto:</p> <p>per le parti a verde;</p> <p>per sistemazioni esterne e movimenti in terra;</p> <p>per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, costruzioni accessorie).</p>	I	I II II	I III III
<p>7) Zone destinate a parco fluviale o parco urbano:</p> <p>a) sistemazioni a verde;</p> <p>b) per piccoli edifici a servizio, attrezzature per sport all’aperto e tempo libero.</p>	I	I II	I III
<p>8) Aree destinate all’ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell’attuale viabilità di accesso a zone destinate all’edificazione.</p>	II	III	IV
<p>9) Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati:</p> <p>a) realizzate col mantenimento delle attuali quote</p> <p>b) realizzate con sbancamenti fino a 2.5 m</p> <p>c) realizzate con sbancamenti superiori a 2.5 m o in sotterraneo</p>	II	II II II	III III III
<p>10) Aree a verde privato:</p> <p>a) orti, giardini, forni, gazebo,</p>	I	I	I

pergolati, fontane, pozzi b) garage, parcheggi pertinenziali, box auto		II	III
11) Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali;	II	II	III
12) Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni (ENEL, impianti telefonia satellitare).	II	II	II
13) Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia), ristrutturazione edilizia con rialzamento della copertura per adeguamenti strutturali e/o funzionali	I	I	I
14) Demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario	I	I	I
15) Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, anche tramite completa demolizione e ricostruzione	II	II	III
16) Ristrutturazione edilizia con rialzamento di un piano senza aumento di sup. coperta anche mediante demolizione e ricostruzione	II	II	III
17) Ristrutturazione edilizia per riorganizzazione e ampliamento dei locali accessori	II	II	III
18) Coltivazioni specializzate	I	I	I
19) Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	II	II	III

20) Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.	II	II	III
21) Realizzazione di recinti per bestiame: a) senza volumi accessori; b) con volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio)	I	I II	I II
22) Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	I	II	III
23) Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	II	II	III
24) Realizzazione di piccoli impianti sportivi, parcheggi interrati e piscine all'aperto	II	II	III
25) Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro	I	II	III
26) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	II	II	III
27) Sottopassi e/o sovrappassi	II	II	III
28) Acquedotti e/o fognature	I	II	III
29) Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	II	III	III
30) Messa in opera di depositi GPL	I	I	III

### **Articolo. 79 Misure di salvaguardia del PIT (DGR n.868 del 07/08/2000) - AMBITI FLUVIALI**

Nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti fluviali A e B di cui alle misure di salvaguardia del PIT si ricorda che:

- per gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito A1 si applicano le norme previste all'art.75 delle misure di salvaguardia;
- per gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito B si applicano le norme previste all'art. 77 delle misure di salvaguardia;
- in relazione alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, per l'intero territorio regionale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le prescrizioni dettate dall'art. 78 delle citate misure.
- ai fini della dimostrazione delle condizioni di rischio legate ai fenomeni di inondazione o ristagno e per i progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio in ambito A2 dovranno essere rispettate le condizioni di cui alle misure di salvaguardia del P.I.T. secondo quanto previsto dall'art 76 del D.G.R. n.868 del 7/08/2000 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo. 80 Piano di bacino del fiume Arno Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI**

In data 03/10/2005 è entrata in vigore (Gazzetta Ufficiale n. 230 del 3/10/2005) la normativa di PAI che definisce le aree del territorio comunale in classe di pericolosità P.I.4, P.I.3, P.I.2 P.I.1, P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1.

In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, si precisa che gli stessi risulteranno attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 10, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

### **Articolo. 81 Piano di Bacino del fiume Arno Stralcio: Rischio Idraulico (aree A) D.P.C.M. 5/11/1999.**

Approvazione del Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno. (GU n. 226 del 22/12/1999).

Nella carta di fattibilità Tav. 2 è individuata anche la nuova perimetrazione della

cassa d'espansione sopra citata ed in seguito denominata "Bibbiena 2" come da progetto preliminare – tale perimetro è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 maggio 2011 contenente di modifiche cartografiche al Piano stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico (G.U. n. 266 del 15 novembre 2011)..

In località Campi sono individuate 2 diverse tipologie d'intervento: cassa d'espansione di tipo c classe B o vaso. Il perimetro di tali interventi è riportato nella carta di fattibilità; tali aree sono disciplinate dalla norma n. 3 del Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico nel bacino dell'Arno.

In relazione agli interventi che ricadono in aree a pericolosità idraulica media o elevata (P.3 e P.4), si precisa che sono attuabili quelli in cui lo studio idraulico condotto a livello di Regolamento Urbanistico ha definito le condizioni o limitazioni necessarie alla realizzazione in sicurezza idraulica degli interventi stessi.

## **Articolo. 82 Definizione delle classi di pericolosità e fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 26/R**

Per le previsioni introdotte con la variante approvata con delibera C.C. n. 62 del 27/09/2010 le norme relative alla definizione delle classi di pericolosità e fattibilità seguono i contenuti del D.P.G.R. 26/R del 27 Aprile 2007 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 Gennaio 2005 n.1" e vengono di seguito riportate.

Il grado di fattibilità degli interventi è stato restituito in due forme diverse:

**a)** in forma di scheda per gli interventi ben individuati approvata con delibera C.C. n. ... del 27/09/2010 allo strumento urbanistico quali aree di nuova espansione residenziale o industriale, edifici per attrezzature pubbliche o di uso collettivo, infrastrutture. La fattibilità viene attribuita per la tipologia d'intervento di maggior impatto sul terreno. Per gli interventi previsti nella stessa area ma a minor impatto l'attribuzione della fattibilità viene effettuata seguendo le indicazioni riportate nella tabella guida

**b)** in forma di tabella guida per interventi sull'esistente di basso impatto sul terreno o non ben individuabili nella cartografia dello strumento urbanistico in particolare quelli ricadenti nel territorio esterno alle UTOE.

La fattibilità degli interventi previsti si articola in quattro classi a crescente rischio. All'interno di ciascuna classe è stata inoltre specificata la fattibilità relativa agli aspetti derivanti dalla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

### **82.1 Pericolosità geomorfologica**

#### **82.1.1 Pericolosità molto elevata (G.4)**

Comprende le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi e le relative aree di influenza

#### **82.1.2 Pericolosità elevata (G.3)**

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, aree di instabilità connesse alla giacitura, all'acclività alla litologia, alla presenza di acque sotterranee e superficiali, nonché processi di degrado di carattere antropico, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e di subsidenza. All'interno di questa classe sono stati inseriti i movimenti di massa generalizzati in quanto assimilati a movimenti quiescenti in quanto il loro grado di attività è saltuario e interessa livelli molto limitati e superficiale di terreno.

#### **82.1.3 Pericolosità media (G.2)**

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

#### **82.1.4 Pericolosità bassa (G.1)**

Comprende le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

### **82.2 Pericolosità idraulica**

#### **82.2.1 Pericolosità molto elevata (I.4)**

Comprende le aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il

ciglio di sponda.

#### **82.2.2 Pericolosità idraulica elevata (I.3)**

Comprende le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni

b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza,

sopra il ciglio di sponda.

### **82.2.3 Pericolosità idraulica media (I.2)**

Comprende le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < T_r \leq 500$  anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### **82.2.4 Pericolosità idraulica bassa (I.1)**

Comprende le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni

b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

## **82.3 Pericolosità sismica locale**

### **82.3.1 Pericolosità molto elevata (S.4)**

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi (1) e che pertanto potrebbero subire un'accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali si possono verificare in occasione di eventi sismici, terreni soggetti a liquefazione dinamica.

### **82.3.2 Pericolosità elevata (S.3)**

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti (2A) e che pertanto potrebbero subire una riattivazione in occasione di eventi sismici, zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana (2B) per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica, zone caratterizzate da movimenti franosi inattivi (3), zone con possibile amplificazione della sollecitazione sismica connesse a zone di bordo valle e/o aree di raccordo con il versante (8), zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici (9-10) , zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), presenza di faglie e/o contatti tettonici (13)

#### **82.3.3 Pericolosità media (S.2)**

Comprende le aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici (6), aree dove, dal rilievo di superficie, non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica

#### **82.3.4 Pericolosità bassa (S.1)**

Comprende le aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi.

### **82.4 Condizioni di fattibilità**

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo quattro categorie di fattibilità:

#### **82.4.1 Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1)**

Si riferisce a previsioni per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

#### **82.4.2 Fattibilità con normali vincoli (F.2)**

Si riferisce alle previsioni per le quali è necessario indicare la tipologia delle indagini e/o fornire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

#### **82.4.3 Fattibilità condizionata (F.3)**

Si riferisce alle previsioni per le quali ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o in loro assenza in sede di predisposizione dei progetti edilizi

#### **82.4.4 Fattibilità limitata (F.4)**

Si riferisce alle previsioni la cui attuazione è subordinata alla realizzazione d'interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di reda-

zione del regolamento urbanistico sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Sulla base delle indicazioni del DPGR 26/R la fattibilità al fine di una più precisa definizione viene distinta in relazione ai fattori geomorfologici, idraulici e sismici

## **82.5 Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici**

### **82.5.1 Fg.4 (Fattibilità limitata)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata. Per l'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

### 82.5.2 *Fg.3 (Fattibilità condizionata)*

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata. Per l'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme:

a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. L'adozione delle soluzioni progettuali di cui sopra dovrà essere supportata da un'adeguata campagna geognostica (insieme delle prove di laboratorio e/o in situ necessarie per acquisire le conoscenze dell'area), estesa fino alla profondità necessaria a definire le problematiche emerse nel Piano Strutturale e/o alla quale si ritiene che si abbia influenza degli effetti indotti dalla trasformazione o dall'attività ipotizzata.

In particolare per gli interventi ricadenti in aree coperte da coltri detritico - gravitative dovranno essere svolte indagini finalizzate a definire lo spessore, le caratteristiche litotecniche delle coltri, nonché le caratteristiche del drenaggio che le interessano.

Nel caso in cui l'intervento si imponga su di un versante il progetto dovrà essere corredato da una verifica di stabilità del versante con particolare riferimento alle variazioni indotte dal nuovo progetto.

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;

e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

### 82.5.3 *Fg.2 (Fattibilità con normali vincoli)*

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media. Per l'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica (insieme delle prove di laboratorio e/o in situ necessarie per acquisire le conoscenze dell'area), redatta ai sensi della normativa vigente, in particolare tale indagine deve essere finalizzata all'approfondimento ed alla soluzione delle problematiche emerse nella redazione del Piano Strutturale

#### **82.5.4 Fg.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica bassa media la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta anche per mezzo di raccolta di notizie, la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione.

### **82.6 Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

#### **82.6.1 Fi.4 (Fattibilità limitata) e Fi.3 (Fattibilità condizionata)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata ed in tali zone dovranno essere rispettate i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni

dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la peri-

colosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

#### **82.6.2 Fi.2 (Fattibilità con normali vincoli)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media ed in tali zone dovranno essere rispettate le seguenti norme :

per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Qualora si voglia perseguire una maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

#### **82.6.3 Fi.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa ed in tali zone non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### **82.7 Fattibilità in relazione alla pericolosità sismica**

#### **82.7.1 Fs.4 (Fattibilità limitata)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) ed in tali zone dovranno essere rispettate i seguenti criteri generali:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (1), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

#### **82.7.2 Fs.3 (Fattibilità condizionata)**

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3),

in questa classe in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

d) nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;

### **82.7.3 *Fs.2 (Fattibilità con normali vincoli) e Fs.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)***

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) dove non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

## **Articolo. 83 Disciplina delle aree individuate nel PAI**

A seguito dell'approvazione del D.p.c.m. 6 Maggio 2005 sono entrate in vigore le norme di attuazione ed i relativi allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico approvate dal Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004.

Pertanto per le aree individuate nel P.A.I. oltre alle norme del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dovranno essere rispettati i contenuti della normativa specifica.

**Articolo. 84 Tabella guida per l’assegnazione delle classi di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica ai sensi del DPGR 26/R**

Le seguenti tabelle sono elaborate per le previsioni introdotte con la variante approvata con delibera C.C. n. ... del 27/09/2010 e seguono i contenuti del D.P.G.R. 26/R del 27 Aprile 2007 "Regolamento di attuazione dell’art.62 della legge regionale 3 Gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio).

La tabella è un elaborato contenente le linee guida per la caratterizzazione della tipologia delle indagini geologiche di supporto al progetto degli interventi da realizzare. L'abaco andrà utilizzato per la definizione della fattibilità degli interventi ricadenti nel territorio aperto ed all'interno delle UTOE nel caso in cui la tipologia dell'intervento non sia la massima consentita nella zona omogenea.

In tale tabella è stata attribuita la fattibilità per gli interventi più comuni in relazione alla classe di pericolosità riportata in cartografia. Per gli interventi non previsti in tabella sarà presa come riferimento la fattibilità attribuita ad interventi ad essi assimilabili.

GRADO DI PERICOLOSITA'	GEOMORFOLOGIC				SISMICA			
	1	2	3	4	1	2	3	4
TIPOLOGIA D'INTERVENTO	CLASSE DI FATTIBILITA'							
Scavi e reinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco	1	2	3	4	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	1	1	1	1	1	1	1	1
Ampliamenti	2	2	2	3	1	2	3	4

<b>sopraelevazioni ed altri interventi che comportino</b>								
<b>desti sovraccarichi sulle fondazioni e nuovi modesti carichi</b>								
<b>Consistenti ampliamenti e sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni e altri interventi che comportino nuovi carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Nuove edificazioni a carattere re-sidenziale e per la produzione di beni</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Realizzazione di annessi agricoli di modeste dimensioni</b>	1	2	2	3	1	2	2	2
<b>Realizzazione di annessi agricoli per alloggio bestiame , trasformazione e conservazione di prodotti agricoli</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Verde pubblico attrezzato e aree di sosta</b>								
<b>a) per le parti a verde</b>	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>b) per piccoli edifici a servizio</b>	2	2	3	3	1	2	3	4
<b>Impianti sportivi</b>	1	1	1	1		1	1	1

a) per le parti a verde	1	2	3	4	1	2	2	4
	2	2	3	4	1	2	3	4
					1			
b) per sistemazioni esterne								
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, costruzioni accessorie)								
<b>Zone destinate a parco fluviale o parco urbano:</b>								
a) sistemazione a verde	1	1	1	1	1	1	1	1
b) per piccoli edifici a servizio, attrezzature all'aperto e tempo libero	1	2	2	3	1	2	2	3
Ampliamenti di viabilità	2	2	3	4	1	2	2	3
<b>Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati</b>								
a) realizzazione con il mantenimento delle attuali quote	1	1	2	3	1	1	2	3
b) realizzate con	2	2	3	4	1	2	2	3

<b>sbancamenti</b>								
<b>Aree a verde privato: garage, box auto</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Niova viabilità</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, gas cabine di trasformazione)</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Realizzazione di serre con coper-tura permanente ed altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo</b>	1	2	2	3	1	2	2	2
<b>Realizzazione di invasi o laghetti collinari</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Realizzazione di parcheggi interrati</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Realizzazione di piscine</b>	2	2	3	4	1	1	2	3
<b>Realizzazione di opere di conte-nimento</b>	2	2	3	4	1	2	3	4
<b>Impianti fotovoltaici con fondazioni</b>	2	2	3	4	1	2	2	2
<b>Impianti fotovoltaici privi di fondazione</b>	1	1	2	4	1	2	2	2

GRADO DI PERICOLOSITA'	IDRAULICA			
	1	2	3	4
TIPOLOGIA D'INTERVENTO	CLASSE DI FATTIBILITA'			
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto	1	1	1	1
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con aumento di volume senza aumento di superficie coperta	1	1	1	1
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con aumento di volume senza aumento di superficie coperta ma con aumento di carico urbanistico	1	2	3	4
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con aumento di volume e di superficie coperta	1	2	3	4
Demolizione senza ricostruzione	1	1	1	1

Demolizione e ricostruzione	1	2	3	4
<b>NUOVI INTERVENTI</b>				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con interventi di ristrutturazione urbanistica	1	2	3	4*
Parcheggi interrati	1	2	4	4
Riporti	1	2	3	4
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	1	2	3	4*
Impianti sportivi e ricreativi	1	2	3	4*
Aree verdi attrezzate con piccoli edifici a servizio	1	1	3	4*
Aree verdi attrezzate con trasformazioni morfologiche e/piccoli edifici a servizio	1	2	3	4*
Scavi e sbancamenti	1	1	1	1
Messa in opera di depositi GPL	1	1	3	3
Realizzazione di piscine	1	1	2	3
Realizzazione di recinzioni	1	2	3	3

<b>Opere di contenimento</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Impianti fotovoltaici</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### **Articolo. 85 Definizione delle classi di pericolosità e fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R**

Per le previsioni introdotte con la variante approvata con delibera C.C. n. ... del .../.../2013 le norme relative alla definizione delle classi di pericolosità e fattibilità seguono i contenuti del D.P.G.R. 53/R del 25 ottobre 2011, " Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

### **Articolo. 86 Carta della pericolosità geologica**

Tale carta propone una classificazione dell'area secondo classi di rischio valutate tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i vari fattori analizzati nelle carte facenti parte del quadro conoscitivo:

- Pericolosità molto elevata (G.4) comprende le aree interessate da fenomeni attivi e le relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

- Pericolosità elevata (G.3) aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque sotterranee e superficiali, nonché a processi di degrado di carattere antropico, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e di subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

- Pericolosità media (G.2) aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

- Pericolosità bassa (G.1) aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

### **Articolo. 87 Carta della pericolosità idraulica**

In tale carta sono individuate le classi di pericolosità in funzione del rischio idraulico:

- Pericolosità molto elevata (I.4) aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno  $Tr < 30$  anni

Fuori dalle UTOE nelle aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni.
- b) non sono in situazione di alto morfologico (+ 2 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine)

- Pericolosità elevata (I.3) aree con allagamenti per eventi compresi tra  $30 < Tr < 200$

Fuori dalle UTOE nelle aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni.
- b) non sono in situazione di alto morfologico (+ 2 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine).

- Pericolosità media (I.2) aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < Tr < 500$  anni

Fuori dalle UTOE nelle aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni.
- b) sono in situazione di alto morfologico (+ 2 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine).

- Pericolosità bassa (I.1) in questa classe ricadono le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni.
- b) sono in situazione di alto morfologico (+ 2 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine).

## **Articolo. 88 Carta della pericolosità sismica**

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2;

- Pericolosità sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni

suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

- Pericolosità sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

- Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### **Articolo. 89 Carta della fattibilità**

Si ricava dalla sovrapposizione della carta della pericolosità alle destinazioni d'uso previste nella variante e fornisce informazioni sulla fattibilità degli interventi consentiti nell'area. Tale elaborato viene prodotto tenendo conto dell'esistenza di quattro classi di fattibilità:

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1) si riferisce a previsioni urbanistiche e strutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

- Fattibilità con normali vincoli (F.2) si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia delle indagini e/o fornire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

- Fattibilità condizionata (F.3) si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o in loro assenza in sede di predisposizione dei progetti edilizi

- Fattibilità limitata (F.4) si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione d'interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del regolamento urbanistico

sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

### **89.1 Fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

Fg.4 (Fattibilità limitata) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Fg.3 (Fattibilità condizionata) nelle situazioni caratterizzata da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fg.2 (Fattibilità con normali vincoli) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Fg.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

## **89.2 Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

Fi.4 (Fattibilità limitata) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario, fino all'eliminazione del rischio, rispettare i criteri contenuti nell'art 2 della L.R. 21/2012:

1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata è consentita esclusivamente la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita altresì la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano, preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento ed adeguamento di opere pubbliche

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o comunque al servizio di aziende ed insediamenti produttivi, previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelle esi-

stenti.

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelle esistenti salvo quanto previsto al comma 9, lettera a)

3) Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.79, comma 2 lettera c) della l.r. 1/2005;

c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico;

4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che::

a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità

b) non si determini l'aumento dei rischi e delle pericolosità idraulica al contorno

5) Gli interventi di cui al comma 3 lettere b) c) e d) sono realizzati a condizione che non determinino

a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento

b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto d'intervento

6. Nelle aree di cui al comma 1 gli interventi comportanti modellazioni del terreno non ricadenti nell'art. 80, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in altre aree.

Fi.3 (Fattibilità condizionata) situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.2.2.1. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contigue;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Fi.2 (Fattibilità con normali vincoli) e Fi.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### 89.3 Criteri generali in relazione agli aspetti sismici

Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree individuate dalla Regione Toscana nell'ambito del Programma VEL.

- Fs4 (Fattibilità limitata) in essa ricadono le aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico sono da valutare i seguenti aspetti:

a) zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità per le quali oltre a rispettare le prescrizioni della pericolosità geologica sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

- FS.3 (Fattibilità condizionata in essa ricadono le aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseu-

dostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

- FS.2 (Fattibilità con normali vincoli) in essa ricadono le aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica 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.