

**TITOLO V**
**DISCIPLINE SPECIALI**

art. 77	Discipline speciali / Contenuti e finalità
---------	--

	<b>Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale</b>
art. 78	Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
art. 79	Aree di pregio paesistico
art. 80	Aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
art. 81	Vegetazione ripariale

	<b>Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale</b>
art. 82	Parco Fluviale dell'Arno
art. 83	Itinerari di interesse storico-culturale

	<b>Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale</b>
art. 84	Aree di recupero e/o restauro ambientale
art. 85	Aree agricole degradate

	<b>Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa</b>
art. 86	Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
art. 87	Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
art. 88	Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

**Art. 77 - DISCIPLINE SPECIALI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per il governo dei beni e delle risorse del territorio (naturali, storico-culturali, paesaggistiche, insediative, etc.) che, a seconda delle diverse caratteristiche e condizioni:

- per la particolare combinazione di componenti naturali e storico-culturali si configurano come elementi di pregio paesaggistico, rivestendo un ruolo caratterizzante e/o strutturante dell'identità territoriale;
- necessitano di azioni integrate e talora di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del paesaggio;
- necessitano di tutele mirate e/o di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali in essere;
- necessitano di interventi mirati di recupero ambientale e/o di riqualificazione paesaggistica;
- necessitano di interventi coerenti e coordinati di riequilibrio e/o riqualificazione insediativa ed estetico-funzionale, anche in funzione della caratterizzazione e valorizzazione dello spazio pubblico.

2. Le discipline speciali di cui al presente Titolo sono articolate come segue:

a) Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale:

- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale

b) Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale:

- Parco Fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale

c) Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale:

- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

d) Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa:

- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

I beni e le risorse soggette alle discipline speciali sopra elencate sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse soggette alle discipline speciali di cui al presente Titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo concorrono alla conservazione attiva e/o alla riqualificazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative del territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle invarianti strutturali di cui al Titolo IV delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**CAPO I - DISCIPLINE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE****Art. 78 - AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO**

1. Sono denominate "aree fragili" le parti del territorio rurale ed extraurbano caratterizzate da significative forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, come tali da assoggettare ad azioni di conservazione attiva al fine di garantire il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento dei livelli prestazionali in essere. Tali valori creano un insieme paesaggistico di particolare valenza estetica e tradizionale, nel quale l'equilibrio e i rapporti armonici tra le diverse componenti si presentano facilmente degradabili di fronte a usi impropri e/o interventi di trasformazione incoerenti. Tali parti di territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, costituiscono invariante strutturale del vigente P.T.C.P..

2. All'interno delle aree fragili sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 156 per le aree a prevalente funzione agricola, con le seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere prevalentemente orientate alle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- le attività ricreative (motorietà e tempo libero) perseguono la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.

Nelle aree sottoelencate, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì consentiti i seguenti usi specialistici.

- aree per campeggi, disciplinate dall'art. 166;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 167.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (agricola e non);
- attività agricole aziendali;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera;
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali e dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- istituzioni culturali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Nelle aree fragili esterne alle aree di pregio paesistico di cui all'art. 79:

- a) è consentita la realizzazione di eventuali servizi e attrezzature di livello provinciale e regionale localizzati dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore;
- b) sono realizzabili ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, ove consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- c) è consentita la realizzazione dei manufatti agricoli stabili di cui all'art. 145, a condizione che siano
- d) particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- e) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- f) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 147;

- g) è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- h) è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- i) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6;
- j) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree fragili ricadenti all'interno della fascia ripariale del Vingone di cui all'art. 139, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- k) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

Nelle aree fragili interne alle aree di pregio paesistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 79 punto 4, fermo restando quanto specificato al successivo punto 9.

5. In presenza di invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree di cui trattasi sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. Nelle aree fragili di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- tali interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

7. Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree fragili di cui al presente articolo la Provincia può individuare ambiti da sottoporre a "Programma di Paesaggio", con particolare riferimento alle aree di pregio paesistico di cui all'art. 79, e segnatamente in presenza delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 71. Tale programma viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi, politiche e azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle forme di antropizzazione, delle testimonianze di colture agrarie, degli ecosistemi naturali, ed in genere delle componenti paesaggistiche che caratterizzano le aree di cui al presente articolo.

8. Gli studi, le politiche e le azioni di cui al punto 7 devono:

- a) censire le risorse presenti nell'ambito;
- b) definire gli interventi necessari per raggiungere le finalità del Programma;
- c) definire - oltre a quanto indicato nel presente articolo, nei Titoli IV e IX delle presenti norme, nonché nelle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del Territorio del P.T.C.P. (Titolo II par. 8.1.2) - eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per:
  - la valutazione dei P.M.A.A. di cui all'art. 143;
  - l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144, nonché delle pertinenze minime degli edifici interessati da interventi urbanistico-edilizi comportanti cessazione della destinazione agricola;
- d) definire i mezzi finanziari occorrenti per l'espletamento del Programma;
- e) individuare i soggetti - pubblici e privati - coinvolti nella realizzazione del Programma;
- f) proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse locali.

9. Per le aree fragili ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree di pregio paesistico le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 79. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 79 - AREE DI PREGIO PAESISTICO**

1. Sono denominate "aree di pregio paesistico" le parti del territorio rurale ed extraurbano in cui si è sedimentata una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nel corso del tempo, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di pregio paesistico sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 156 per le aree a prevalente funzione agricola - ovvero dall'art. 135, per le parti che interessano le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica - con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere orientate alla salvaguardia delle varietà colturali locali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo ove siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- le attività ricreative (motorietà e tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio;
- non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi ad attività di allevamento di bovini, suini e ovicaprini.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 4 lett. c) per gli ampliamenti volumetrici. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (agricola e non);
- attività agricole aziendali;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera;
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali e dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- istituzioni culturali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. All'interno delle aree di pregio paesistico:

- a) fatto salvo quanto specificato alle successive lettere b) e d), è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;
- b) è consentita la realizzazione di eventuali servizi e attrezzature di livello provinciale e regionale previsti dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore, solo ove sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili;
- c) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII sono realizzabili solo a condizione che non eccedano il 20% del volume (V) esistente, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- d) è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Non sono consentiti annessi agricoli stabili destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini e ovicaprini;

- e) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146 (con esclusione degli "areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale" di cui al punto 5 dell'art. 71), a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 85 per le aree agricole degradate;
- f) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 147;
- g) è vietata l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- h) è vietata la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- i) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7;
- j) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree di pregio ricadenti all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve*" di cui all'art. 158, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- k) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

5. In presenza di invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree di cui trattasi sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 e i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

7. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- gli interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

8. Per le aree di pregio paesistico ricadenti nelle aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 78. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 80 - AREE BOScate (BOSCHI DENS E BOSCHI RADI E CESPUGLIATI)**

1. Le parti di territorio coperte dai "boschi densi" di cui all'art. 70, e in genere tutte le aree boscate nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, circoscritte aree cespugliate, etc.), sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio. I "boschi densi" e i "boschi radi e cespugliati" sono identificati e differenziati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle norme regionali di riferimento, e fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

3. Per tutte le aree boscate di cui ai precedenti punti 1 e 2 si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatte salve diverse e/o più restrittive disposizioni dettate dall'art. 70 per i "boschi densi". Gli usi, le attività e/o gli interventi posti in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico sono in ogni caso finalizzati alla valorizzazione del patrimonio boschivo e favoriscono, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

4. Salvo disposizioni più restrittive dettate dai Titoli IV e X delle presenti norme per specifiche aree o ambiti del territorio rurale, nelle aree boscate di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività agricole e selvicolturali;
- agriturismo;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti di cui alle vigenti norme);
- attività escursionistiche, motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico (con possibilità per le aziende faunistico-venatorie, per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante P.M.A.A., di recingere porzioni di bosco e di dotarsi di strutture per il ricovero, l'allevamento e l'addestramento dei cani da caccia);
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrato;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;

- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
- realizzazione di piccole aree cimiteriali per animali d'affezione - limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale.

5. All'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove strade, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, con le eccezioni sotto specificate;
- installazione di manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 146;
- installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- realizzazione di serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, fatto salvo quanto specificato al precedente punto 4.

Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte, e solo ove si tratti di interventi posti a servizio della tutela ambientale, della silvicoltura e delle attività delle aziende faunistico-venatorie, è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- la realizzazione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi.

6. Salvo disposizioni più restrittive dettate dal Titolo IV, sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso o forme di utilizzazione:

- residenza (agricola e non);
- attività agricolo-forestali e selvicolturali;
- agriturismo;
- lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
- ospitalità extraalberghiera;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi i servizi di prevenzione incendi.

7. Per i P.M.A.A. di cui all'art. 143 e i progetti di sistemazione ambientale di cui all'art. 144 comprendenti porzioni di boschi densi si rinvia alle disposizioni di cui al punto 4 dell'art. 70. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'art. 73 punto 7 per le aree boscate ricadenti all'interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree protette di interesse locale (A.N.P.I.L.).

8. Qualora i perimetri delle aree comprendenti boschi densi e boschi radi e cespugliati, così come individuati negli elaborati cartografici di livello B, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

9. Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale. Per le relative modalità procedurali e per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia ai contenuti della specifica sezione tematica del Regolamento Edilizio ("Norme per la disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni comunali in materia di vincolo idrogeologico").



**Art. 81 – VEGETAZIONE RIPARIALE**

1. La vegetazione ripariale svolge importanti funzioni:

- di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

La vegetazione ripariale esistente e quella da ricostituire sono individuate e distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144, ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali definite dal Regolamento Edilizio ("Norme Regolamentari per il territorio rurale").

Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

4. Si fa diretto rinvio alle disposizioni del Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico" per l'ambiente della vegetazione ripariale di fiumi e torrenti non ricompreso nei "Programmi di miglioramento e assestamento della vegetazione ripariale" e nei piani di intervento del Corpo Forestale dello Stato.

## CAPO II - DISCIPLINE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE

### Art. 82 - PARCO FLUVIALE DELL'ARNO

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le aree ripariali e agricole della pianura alluvionale dell'Arno, ricadenti tra l'alveo del fiume e i centri abitati di S. Colombano e Badia a Settimo, ricomprese nella perimetrazione individuata con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Tale perimetrazione include tra l'altro:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 94;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 95;
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto, di cui all'art. 97;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 98;
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica, di cui all'art. 135 (comprese parti ricadenti nelle "aree di recupero e/o restauro ambientale" di cui all'art. 84);
- fascia ripariale dell'Arno, di cui all'art. 138;
- aree a prevalente funzione agricola, ricadenti nell'ambito territoriale AT1 "Pianura alluvionale del fiume Arno" di cui all'art. 157.

2. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno, di cui al punto 1, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico" (e sue eventuali modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

3. Il Parco è uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

4. Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di uno Schema Direttore di iniziativa pubblica, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione.

In particolare lo Schema Direttore:

- si raccorda ai piani e ai progetti predisposti dai comuni limitrofi sulle aree fluviali dell'Arno;
- indica - in accordo con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno - i criteri e le modalità per la realizzazione dei previsti interventi di regimazione idraulica, garantendo le necessarie relazioni paesaggistiche e funzionali con le aree limitrofe;
- individua e valorizza le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantisce la tutela e/o la valorizzazione delle invariante strutturali presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definisce i criteri per la riqualificazione e valorizzazione delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale, ai fini ecologici, culturali, sociali, economico-produttivi;
- assicura la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;
- definisce un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco;
- definisce i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possono proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale e produttivo delle "aree di recupero e/o restauro ambientale" comprese nella perimetrazione del Parco, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica (nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 84);

- definisce le relazioni spaziali, paesaggistiche e funzionali con i borghi di S. Colombano e Badia a Settimo.

Nelle aree a destinazione pubblica non interessate da vincoli di inedificabilità idraulica, lo Schema Direttore può prevedere la realizzazione di strutture di servizio per il Parco (sorveglianza, informazioni, ristoro, accoglienza, turismo ecologico, ricreazione, strutture di supporto alle attività sportive, ricovero attrezzi e macchinari, etc.), per una superficie utile lorda (Sul) massima complessiva di mq 3.000.

5. Per la porzione di Parco Fluviale dell'Arno ricadente all'interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree protette di interesse locale (A.N.P.I.L.), le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 73.

6. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 4 sono consentiti:

<p>patrimonio edilizio esistente:</p>	<p>interventi urbanistico-edilizi nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' e non comportanti incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).</p>
<p>aree a destinazione pubblica di cui agli artt. 95 e 98 delle presenti norme: (interventi da realizzarsi ad opera dell'Amm./ne Comunale o in accordo con soggetti privati)</p>	<p>sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo; attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua navigabilità; piste ciclabili e percorsi pedonali; ippovie; parcheggi; strutture di servizio.  Nelle more dell'attuazione di tali interventi - e comunque della realizzazione delle previsioni dello Schema Direttore - sono consentite attività agricole aziendali o amatoriali purché non comportanti l'installazione di serre o manufatti di qualsivoglia tipologia.</p>
<p>fascia ripariale dell'Arno, aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (comprese le parti ricadenti in "aree di recupero e/o restauro ambientale"), aree a prevalente funzione agricola (ambito territoriale AT1):</p>	<p>mantenimento delle attività agricole e produttive esistenti, purché non in contrasto con le vigenti disposizioni in materia di riduzione del rischio idraulico.</p>

7. La realizzazione di edifici e manufatti di servizio al Parco Fluviale da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con obbligo di mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico e/o generale. Nella convenzione sono specificate le modalità di manutenzione e gestione della/e struttura/e realizzata/e, nonché le penali da applicarsi in caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui sopra (ferme restando le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie).

8. Nelle aree comprese nella perimetrazione di cui al presente articolo non è ammessa:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 103, salvo diverse previsioni contenute nel relativo piano di settore comunale ovvero nello Schema Direttore di cui al punto 4.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell'art. 147.

Limitatamente alle aree ricadenti nella fascia ripariale dell'Arno, di cui all'art. 138, e nell'ambito territoriale AT1 "Pianura alluvionale del fiume Arno", di cui all'art. 157 - ove non assoggettate a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta - è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione.

**Art. 83 - ITINERARI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

1. Sono itinerari che interessano l'intero territorio comunale e che collegano luoghi di rilevanza storico-culturale. Costituiscono parte integrante del sistema della viabilità pubblica o di uso pubblico e consentono, di norma, il transito degli autoveicoli. Coincidono in larga misura con i tracciati viari fondativi di cui all'art. 60 e, in misura minore, con le strade vicinali di cui all'art. 61. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono soggetti a tutela, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al successivo punto 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

3. Lungo gli itinerari storico-culturali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

4. Gli itinerari di cui al presente articolo sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati), nonché a valorizzazione ai fini della promozione dei luoghi di rilevanza storico-culturale presenti nel territorio comunale. In fregio ai tracciati è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari, mentre è consentita la collocazione di cartelli segnalatori di località, siti di rilevanza storico-artistica e/o paesaggistica, attrezzature ed esercizi di pubblico interesse.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, le sedi carrabili degli itinerari di interesse storico-culturale possono essere adeguate - sulla base di specifici progetti finalizzati ad aumentare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari - anche attraverso interventi di ampliamento e di rettifica puntuale dei tracciati. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6, tali interventi devono comunque garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale del tratto modificato e, in particolare, salvaguardare la stabilità dei versanti.

6. Le specificazioni e/o limitazioni di cui al presente articolo costituiscono integrazione delle disposizioni:

- dell'art. 60, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con i tracciati viari fondativi;
- dell'art. 61, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con le strade vicinali.

In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

### CAPO III - DISCIPLINE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

#### Art. 84 – AREE DI RECUPERO E/O RESTAURO AMBIENTALE

1. Sono identificate quali “aree di recupero e/o di restauro ambientale” le porzioni delle aree di influenza urbana, di cui al Titolo IX delle presenti norme, che presentano condizioni di rilevante degrado ambientale connesso ad attività di notevole impatto ed alle relative modalità di esercizio, caratterizzandosi per la casualità degli assetti, delle tipologie costruttive e delle componenti costitutive. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti insediativi e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici, nonché di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2, le aree di recupero e/o restauro ambientale sono oggetto di Piani Attuativi (o Progetti Unitari) di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dei siti degradati. La realizzazione dei Piani Attuativi (o Progetti Unitari), elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è subordinata alla stipula di una convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e delle corrette forme di utilizzazione delle aree interessate.

4. I Piani Attuativi (o Progetti Unitari) di recupero ambientale devono in particolare:

- garantire il riordino ambientale e paesaggistico, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali e/o le finalità programmatiche delle aree circostanti;
- contenere gli impatti visuali: allo scopo possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati facendo ricorso alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi, indicate dal Regolamento Edilizio. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree di recupero e/o restauro ambientale;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) di recupero ambientale riferito all'area posta in adiacenza all'abitato di S. Colombano deve essere elaborato in conformità con le previsioni dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno (di cui all'art. 82), se già approvato. Esso è comunque finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica tra le attività private insediate ed il contesto territoriale di riferimento (nella prospettiva di una potenziale rilocalizzazione di tali attività) ed a favorire conseguentemente l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

Tale Piano Attuativo (o Progetto Unitario) può comprendere interventi di ristrutturazione urbanistica, senza comunque incrementi di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Tali interventi sono finalizzati alla razionalizzazione e al riassetto insediativo delle attività legittimamente insediate (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici). Parte della volumetria ricostruita - fino ad un massimo di mq 300 di superficie utile lorda (Sul) - può essere destinata alla realizzazione di residenze, con diritto di prelazione per gli addetti all'attività insediata: in tal caso la volumetria ad uso residenziale deve essere collocata in stretta relazione ed in continuità con il tessuto insediativo di S. Colombano, garantendo un corretto inserimento nel contesto.

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

Fermo restando quanto specificato al punto 4, gli interventi di cui sopra sono comunque condizionati, oltre alla corresponsione dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, anche alla contestuale realizzazione, a spese del soggetto attuatore, di opere che favoriscano o incrementino la fruibilità pubblica di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale, mediante interventi quali:

- sistemazione a verde e destinazione ad uso pubblico di aree adiacenti agli argini del fiume, debitamente attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili ed eventuali ippovie;
- realizzazione di strutture di interesse collettivo di supporto al Parco Fluviale dell'Arno.

Tali opere di interesse pubblico sono progettate e realizzate in conformità con le previsioni contenute nello Schema Direttore, se già approvato, ovvero, nelle more della sua approvazione, secondo le indicazioni dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale.

La convenzione, contenente idonee garanzie sulla corretta e completa realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale e delle opere di interesse pubblico, regola tra l'altro le modalità di manutenzione e/o di gestione di queste ultime.

6. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) di recupero ambientale riferito all'area in località 'Podere Torre', in adiacenza alla S.G.C. FI-PI-LI, persegue il superamento delle condizioni di degrado e definisce le opere di mitigazione necessarie per rendere compatibili le attività insediate con il contesto di riferimento. L'intervento favorisce la reintegrazione ambientale, paesaggistica e funzionale dell'area nell'intorno territoriale interessato, anche nella prospettiva di una potenziale dismissione e rilocalizzazione dell'attività insediata.

7. In assenza di Piano Attuativo (o Progetto Unitario), alle aree di recupero e/o restauro ambientale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni riferite alle 'aree periurbane e/o residuali di ricomposizione morfologica' di cui all'art. 135. Alle consistenze legittime esistenti si applica la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, a condizione che gli interventi urbanistico-edilizi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e comunque non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).

**Art. 85 – AREE AGRICOLE DEGRADATE**

1. Sono identificate quali “aree agricole degradate” le porzioni del territorio rurale e delle aree di influenza urbana caratterizzate da fenomeni di accentuato frazionamento fondiario, accompagnati dalla proliferazione di strutture eterogenee e/o precarie per l’agricoltura amatoriale. Tali aree presentano evidenti condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, derivante dalla casualità degli assetti, delle tipologie costruttive, delle componenti costitutive e degli usi in atto. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti insediativi e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici e di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2, le aree agricole degradate possono essere oggetto di Piani Attuativi (o Progetti Unitari) di riordino e risanamento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione insediativa ambientale e funzionale dei siti degradati. La realizzazione dei Piani Attuativi (o Progetti Unitari), elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è subordinata alla stipula di una convenzione, a garanzia della corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

4. I Piani Attuativi (o Progetti Unitari) di riordino e risanamento devono in particolare:

- garantire il riassetto insediativo e la riqualificazione paesaggistica, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalla parcellizzazione fondiaria e minimizzare gli impatti visuali. Allo scopo, oltre all’eliminazione di siepi e recinzioni eterogenee, possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati con le specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Edilizio. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree agricole degradate, senza che questi ultimi possano comunque godere di alcuna possibilità edificatoria;
- provvedere alla realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, bonifica dei terreni, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. I Piani Attuativi (o Progetti Unitari) di riordino e risanamento, che possono riguardare anche settori organicamente definiti delle singole aree agricole degradate, possono prevedere la permanenza dei manufatti in muratura esistenti dotati di regolare titolo abilitativo, individuando intorno ad essi i relativi fondi di pertinenza. Nelle parti rimanenti, a fronte dell’eliminazione di consistenze precarie e/o incongrue, i Piani Attuativi (o Progetti Unitari) possono prevedere la realizzazione di manufatti agricoli reversibili, come definiti e disciplinati dall’art. 146 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

SAU compresa tra 150 e 500 mq	fino a 5 mq di Sul
SAU compresa tra 501 e 1.000 mq	fino a 10 mq di Sul
SAU compresa tra 1.001 e 5.000 mq	fino a 15 mq di Sul
SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq	fino a 20 mq di Sul
SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq	fino a 25 mq di Sul
SAU superiore a 20.000 mq	fino a 36 mq di Sul

I Piani Attuativi (o Progetti Unitari) devono in ogni caso limitare la proliferazione dei manufatti agricoli reversibili, favorendone il più possibile l’accorpamento. A tale scopo, la previsione di manufatti accorpati, costruiti con la comunione o l’aderenza di almeno un lato, dà diritto ad usufruire di una superficie utile lorda (Sul) incrementata del 25% rispetto ai parametri sopra specificati.

6. In assenza di Piano Attuativo (o Progetto Unitario):

a) ferme restando le disposizioni di cui ai Titoli IX e X riferite alle singole aree o ambiti territoriali, si applica alle aree di cui trattasi la disciplina di cui all'art. 146, a condizione che i singoli interventi contribuiscano:

- al riordino ambientale e paesaggistico;
- al contenimento degli impatti visuali;
- alla conservazione degli eventuali impianti arborei esistenti.

b) gli interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze legittime esistenti - indipendentemente dalla classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - non possono eccedere la manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.



## CAPO IV - DISCIPLINE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

### Art. 86 - RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA DELL'EDIFICATO NELLE AREE CENTRALI IN RAPPORTO ALLO SPAZIO PUBBLICO

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti residenziali del centro della città circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti. Trattasi di edilizia di origine postbellica composta in prevalenza da fabbricati di scarsa qualità estetica e costruttiva, sprovvisti dei valori identitari e della caratterizzazione architettonica tipica degli spazi centrali degli insediamenti urbani, sia storicizzati che di recente impianto.

Tali parti sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Le porzioni di tessuto insediativo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione estetica e di integrazione funzionale, finalizzati ad una caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili (o per le porzioni di essi prospettanti sugli spazi pubblici) soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo, l'Amm./ne Comunale elabora uno Schema Direttore, sulla base del quale possono essere concessi incentivi economici ed urbanistici per i singoli interventi di iniziativa privata. Lo Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti pianoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V);
- l'individuazione delle porzioni di spazio pubblico sulle quali possono essere imposte servitù a vantaggio di soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'eventuale individuazione delle porzioni di spazio pubblico suscettibili di essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'indicazione delle destinazioni d'uso consentite nelle unità immobiliari site ai piani terreni degli edifici, promuovendo l'insediamento di nuovi esercizi commerciali di vicinato e di pubblici esercizi, e/o favorendo il consolidamento delle attività già insediate;
- gli elementi di coordinamento con la disciplina dettata dalla 'scheda di indirizzo progettuale' (di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme) riferita alle aree di cui trattasi, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 63.
- le eventuali deroghe alle disposizioni art. 13 e 14 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione relativi ai singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili sia con elementi strutturali aggiunti agli edifici esistenti che mediante interventi di totale demolizione e ricostruzione - privilegiano i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, perseguendo la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti dallo Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi una tantum eventualmente consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici;
- non possono superare il 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente di ciascun fabbricato.

4. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 125 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

### Art. 87 - RICONVERSIONE FUNZIONALE E RIDEFINIZIONE MORFOLOGICA DI TESSUTI PRODUTTIVI IN CONTESTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi nell'area di Casellina circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale scandiccese, per i quali si delineano nel medio periodo profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale dettati dal Piano Strutturale.

Tali parti, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui all'art. 126, dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 127, e dei tessuti produttivi consolidati di cui all'art. 128 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina e con gli assetti insediativi previsti nell'area di trasformazione TR 04c.

Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - in particolare nelle aree frontistanti il Parco dell'Acciaio - devono dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora uno Schema Direttore, sulla base del quale possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Lo Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata;
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al presente articolo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- |   |  |
|---|--|
| - Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile:     | pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico |
| - Rapporto di copertura:                              | Rc max 30%   |
| - Altezza massima:                                    | Hmax ml 10,00  |
| - Rapporto di occupazione del sottosuolo:             | Ros max 50%  |
| - Superficie permeabile di pertinenza:                | Spp min 50%  |
| - Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: | Sua min 60 mq  |

Limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) - e fermo restando quanto sopra specificato per quanto riguarda l'altezza massima (Hmax), il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), la superficie permeabile di pertinenza (Spp), e la superficie utile abitabile (Sua) delle unità immobiliari - si applicano seguenti parametri:

- |   |   |
|---|---|
| - Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile: | pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico incrementata del 50% |
| - Rapporto di copertura:                          | Rc max 40%  |

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie utile lorda (Sul) e la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientrano del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività terziarie/direzionali;
- ospitalità alberghiera ed extralberghiera.

5. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 126, 127 e 128), con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta (Sc), o di volume (V). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- gli interventi non determinino un incremento della superficie utile lorda (Sul) superiore al 20% della Sul legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;
- gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

**Art. 88 - RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA E RIEQUILIBRIO INSEDIATIVO DI TESSUTI PRODUTTIVI**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi che, per eccessiva densità e/o per scarsa qualità insediativa (sotto il profilo funzionale, distributivo, estetico e/o costruttivo), risultano spesso inadeguate a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, con effetti più o meno sensibili di squilibrio nel contesto urbanistico di riferimento.

Tali parti, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza porzioni dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 127 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo, anche mediante sostituzione del costruito esistente, volti a migliorare le qualità estetiche e funzionali degli edifici e delle relative aree pertinenziali, soprattutto nelle parti poste in diretto rapporto visivo e funzionale con lo spazio pubblico.

In particolare gli edifici (o parti di essi) di nuova costruzione, unitamente alla sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) e degli spazi a parcheggio, devono dare luogo ad assetti insediativi funzionali e qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, contribuendo altresì a ridurre il carico urbanistico sulle aree pubbliche e ad integrare le dotazioni di infrastrutture e servizi (pubblici e privati) per le imprese.

3. Ai fini di cui al punto 2, per le varie parti dei tessuti produttivi soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora appositi Schemi Direttori, sulla base dei quali possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli eventuali incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V);
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale, a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- le eventuali deroghe alle disposizioni art. 13 e 14 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le eventuali forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti di ciascuno Schema Direttore - attuabili prevalentemente mediante interventi sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti la parziale o totale demolizione delle consistenze edilizie esistenti - perseguono l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato (anche con realizzazione di autorimesse interrato e/o sulle coperture dei fabbricati), la razionalizzazione e riqualificazione dei resedi di pertinenza (anche mediante riduzione della superficie coperta e incremento delle superfici permeabili), la valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico e dei singoli edifici, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificato in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi consentiti in applicazione della disciplina speciale di cui al presente articolo, anche in presenza degli incentivi urbanistici eventualmente previsti dagli Schemi Direttori di cui al punto 3, devono in ogni caso garantire il rispetto delle disposizioni contenute negli articoli riferiti ai singoli tessuti produttivi - di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme - per quanto riguarda:

- i parametri urbanistici ed edilizi ivi indicati, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme;
- le destinazioni d'uso ammesse.

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientra del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti da ciascuno Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi una tantum eventualmente consentiti in applicazione della disciplina di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme;
- non possono superare il 10% della superficie utile lorda (Sul) esistente di ciascun fabbricato.

5. Nelle more dell'approvazione di ciascuno degli Schemi Direttori di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti produttivi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 126, 127 e 128) con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, gli interventi di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo dei tessuti produttivi di cui trattasi sono suscettibili di essere attuati mediante Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.