



**CHIESINA
UZZANESE**

**PIANO
OPERATIVO**

(ART. 95 L.R. 65/14)

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

PROGETTO - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ELABORAZIONE GIS
BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI

RUP E PM DEL PROCEDIMENTO
CLAUDIO BIANCHI

UFFICIO URBANISTICA
SHEILA RICOTTI
LILIANA CROCETTI

STUDI IDRAULICI
CRISTIANO CAPELLI

STUDI GEOLOGICI
ANDREA CARMIGNANI
COLLABORATORI: MATTEO CARMIGNANI, MATILDE CARMIGNANI, IRENE CALONACI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE
SHEILA RICOTTI

SINDACO CON DELEGA A URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
FABIO BERTI

DOC.

2

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

SETTEMBRE 2025

Indice generale

PARTE PRIMA.....	5
TITOLO I – CONTENUTI, ELEMENTI COSTITUTIVI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE.....	6
Art. 1 - Contenuti e documenti del Piano Operativo.....	6
Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano.....	7
Art. 3 - Livelli di prescrizione.....	7
TITOLO II – DEFINIZIONI E REGOLE DI CARATTERE GENERALE.....	8
CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.....	8
Art. 4 - Riferimento al Decreto Interministeriale 1444/1968 e al PIT-PPR.....	8
Art. 5 - Riferimento al morfotipi definiti dal PIT-PPR.....	9
CAPO II – INTERVENTI E PARAMETRI.....	10
Art. 6 - Interventi edilizi. Definizioni e regole di carattere generale.....	10
Art. 7 – Prescrizioni e indirizzi specifici per gli interventi di ristrutturazione edilizia.....	10
Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi. Distanze dalle strade. Aree pertinenziali nel Territorio Urbanizzato.....	13
Art. 9 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani.....	15
CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	16
Art. 10 - Modalità di attuazione del PO.....	16
Art. 11 - Perequazione urbanistica.....	17
CAPO IV – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI. CATEGORIE FUNZIONALI E MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	19
Art. 12 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	19
Art. 13 - Categorie funzionali.....	19
Art. 14 - Destinazione d'uso. Mutamento della destinazione d'uso.....	22
Art. 15 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco.....	24
PARTE SECONDA.....	25
TITOLO I - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	26
CAPO I – PERMANENZE STORICHE.....	26
Art. 16 - Generalità.....	26
Art. 17 - Classificazione dei fabbricati storici.....	26
Art. 18 - Interventi ammessi sui fabbricati storici.....	28
Art. 19 - Disposizioni specifiche e procedure per gli interventi sui fabbricati storici.....	29
Art. 20 – Ruederi di fabbricati storici.....	30
CAPO II – TESSUTI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI.....	31
Art. 21 - CS: Centro Storico (Via del Popolo e Piazza Vittorio Emanuele).....	31
Art. 22 - A1: Tessuti storici.....	32
Art. 23 - A2: Edifici e complessi storici isolati e relative aree di pertinenza nel Territorio Urbanizzato.....	33
CAPO III – LUOGHI DELLE RELAZIONI.....	34
Art. 24 – Spazi pubblici di relazione.....	34
Art. 25 – Luoghi centrali.....	34
CAPO IV - TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	36
Art. 26 – Definizioni, funzioni, interventi.....	36
Art. 27 – B1: Tessuti residenziali esito di pianificazione attuativa.....	38
Art. 28 – B2: Tessuti residenziali esito di un principio insediativo riconoscibile.....	38
Art. 29 – B3: Tessuti prevalentemente residenziali esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi.....	39
CAPO V - TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.....	41
Art. 30 – Tessuti produttivi - Generalità.....	41
Art. 31 – D1: Tessuti produttivi privi di principio insediativo riconoscibile.....	42
Art. 32 – D2: Tessuti produttivi esito di pianificazione attuativa.....	43
Art. 33 – D3: Tessuti per attività terziarie.....	44
Art. 34 – D4.n: Complessi turistico-ricettivi.....	44

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	46
CAPO I – DEFINIZIONI E GENERALITÀ.....	46
Art. 35 – Individuazione, attività e articolazioni. Aree pertinenziali nel Territorio Rurale.....	46
Art. 36 - Disciplina degli interventi.....	47
CAPO II – INTERVENTI SULL'EDIFICATO STORICO.....	48
Art. 37 – EA: Edifici e complessi storici e relative aree di pertinenza. Ruderì.....	48
CAPO III – INTERVENTI SULL'EDIFICATO RECENTE.....	49
Art. 38 – EB: Tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale.....	49
Art. 39 – ED: Insediamenti per attività produttive in Territorio Rurale. Stoccaggio e Attività produttive all'aperto.....	49
Art. 40 – Interventi sull'edificato con destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	50
Art. 41 – Interventi sull'edificato con destinazione d'uso non agricolo.....	51
CAPO IV – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	53
Art. 42 - Nuovi edifici rurali.....	53
Art. 43 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.....	53
Art. 44 - Nuovi annessi agricoli.....	53
CAPO V – DISCIPLINA DELLE DIVERSE AREE AGRICOLE.....	59
Art. 45 - E1: Aree agricole di pianura.....	59
Art. 46 – E2: Aree agricole destinate alla produzione vivaistica.....	60
Art. 47 – Interventi in aree destinate alla produzione vivaistica.....	61
CAPO VI – DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE SPECIALI.....	62
Art. 48 – E3: Aree della bonifica storica.....	62
Art. 49 – E4: Aree contigue alle Riserve del Padule di Fucecchio.....	63
Art. 50 - E5: Ambiti periurbani.....	63
Art. 51 - E6: Aree agricole di connessione ecologica (corridoio del fiume Pescia di Pescia).....	64
TITOLO III – SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI, MOBILITÀ.....	66
CAPO I – SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI.....	66
Art. 52 - Disposizioni relative alle aree per standard urbanistici.....	66
Art. 53 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali.....	68
Art. 54 - Disposizioni relative alle aree per altre destinazioni e dotazioni territoriali.....	69
CAPO II - MOBILITÀ.....	72
Art. 55 - La rete della mobilità.....	72
Art. 56 – M6: viabilità di interesse turistico-ambientale e viabilità ciclo-pedonale.....	73
Art. 57 – Fasce di rispetto stradali. Aree per distributori di carburanti.....	73
PARTE TERZA.....	76
TITOLO I - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	77
CAPO I – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI COMPLESSI.....	77
Art. 58 – Tipologie degli interventi. Scheda-norma.....	77
CAPO II – NUOVE AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA.....	79
Art. 59 – Interventi di trasformazione riferiti alla funzione prevalentemente residenziale.....	79
Art. 60 – CR.1: Area degradata. Intervento di rigenerazione urbana.....	80
Art. 61 – C.n: interventi di trasformazione mediante nuova edificazione.....	81
Art. 62 – interventi CR.1 e C.n. Prescrizioni e indirizzi comuni.....	82
Art. 63 – CT.n: Interventi di integrazione dei tessuti residenziali.....	82
Art. 64 – CE.n: Interventi di completamento dei tessuti residenziali.....	83
CAPO III – NUOVE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA.....	85
Art. 65 – D6.n, DE.n: Interventi di integrazione e di completamento dei tessuti produttivi.....	85
CAPO IV – PREVISIONI ESITO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	87
Art. 66 – EF.n: Insediamenti per servizi in Territorio Rurale.....	87
TITOLO II – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEL PO.....	88
CAPO I – RESIDENZE.....	88
Art. 67 - Criteri relativi al dimensionamento delle residenze.....	88
CAPO II – ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI.....	90
Art. 68 - Criteri relativi al dimensionamento delle aree destinate a funzioni non residenziali.....	90
CAPO III – STANDARD.....	91
Art. 69 - Criteri relativi al dimensionamento degli standard urbanistici.....	91

PARTE QUARTA.....	93
TITOLO I – SALVAGUARDIA DELLE RISORSE – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	94
CAPO I - LE RISORSE AMBIENTALI.....	94
Art. 70 - Salvaguardia delle risorse.....	94
Art. 71 - Acqua.....	94
Art. 72 - Aria.....	96
Art. 73 - Suolo e sottosuolo.....	97
Art. 74 - Interventi in ambito agro-forestale e sugli elementi arborei nel Territorio Urbanizzato.....	100
CAPO II - RISPARMIO ENERGETICO, SMALTIMENTO RIFIUTI.....	102
Art. 75 - Risparmio energetico. Requisiti minimi.....	102
Art. 76 - Smaltimento rifiuti.....	102
CAPO III – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	104
Art. 77 - Finalità e campo di applicazione.....	104
Art. 78 - Regole di progettazione.....	104
Art. 79 - Regole generali per l'accessibilità urbana.....	105
Art. 80 - Procedimento di controllo delle trasformazioni.....	106
Art. 81 - Sistema di valutazione - Verifiche sulle opere - Incentivi.....	106
CAPO IV - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	108
Art. 82 - Valutazione ambientale strategica.....	108
Art. 83 - Monitoraggio degli effetti ambientali e della qualità insediativa negli interventi di trasformazione	108
TITOLO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....	111
Art. 84 – Fattibilità. Definizione.....	111
Art. 85 – Fattibilità per fattori geologici.....	111
Art. 86 – Fattibilità per fattori sismici.....	112
Art. 87 - Fattibilità per fattori idraulici.....	112
Art. 88 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....	113
Art. 89 - Adeguamento al PAI e al P.G.R.A.....	114
Art. 90 - Tabelle di fattibilità per fattori geomorfologici, sismici e idraulici.....	114
PARTE QUINTA.....	120
TITOLO I - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	121
Art. 91 - Adeguamento del Regolamento Edilizio.....	121
Art. 92 – Misure di salvaguardia e interventi in fase di realizzazione.....	121
Art. 93 – Interventi di addizione volumetrica in salvaguardia.....	121
Art. 94 - Inammissibilità di deroghe.....	121

PARTE PRIMA

TITOLO I – CONTENUTI, ELEMENTI COSTITUTIVI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Art. 1 - Contenuti e documenti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (di seguito PO) è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'Art.95 della L.R. 10/11/2014, n.65 (di seguito L.R. 65/14). La presente normativa mutua dal previgente Regolamento Urbanistico alcuni contenuti e terminologie conformi al nuovo quadro legislativo e alla vigente pianificazione regionale e coerente al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (di seguito PTC).

2. Il PO del Comune di Chiesina Uzzanese è costituito dai seguenti documenti:

Documenti scritti:

- **Doc. 1** *Relazione generale;*
- **Doc. 2** *Norme Tecniche di Attuazione (NTA);*
- **Doc. 3** *Allegato A alle NTA, riguardante la classificazione degli edifici storici;*
- **Doc. 4** *Allegato B alle NTA, contenente le schede norma degli interventi di trasformazione e le prescrizioni riferiti agli interventi ad essi assimilati;*
- **Doc. 5** *Allegato C alle NTA, riferito ai "luoghi centrali";*
- **Doc. 6** *Allegato D alle NTA, contenente il dimensionamento del PO, redatto secondo le modalità previste dal Regolamento della L.R. 65/14 n.32 R/2017.*

Schedatura degli edifici e dei manufatti di interesse storico-architettonico (classe 1) e di interesse architettonico o tipologico-costruttivo (Classe 2)

Elaborati grafici di progetto:

- **Tav. 1** *Disciplina delle attività urbanistica e edilizia nel territorio urbanizzato con riferimento al Capoluogo (scala 1:2000);*
- **Tav. 2** *Disciplina delle attività urbanistica e edilizia nel territorio urbanizzato con riferimento alle frazioni di Molin Nuovo, Chiesa Nuova, Capanna, e al comparto produttivo (scala 1:2000);*
- **Tav. 3** *Disciplina delle attività urbanistica e edilizia nel Territorio Rurale (scala 1:5.000);*
- **Tav. 4** *Quadro previsionale strategico quinquennale (scala 1:2000);*
- **Tav.1A** *Patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale nel Territorio Urbanizzato di Chiesina Capoluogo (scala 1:2000);*
- **Tav.2A** *Patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale nel Territorio Urbanizzato delle frazioni (scala 1:2000);*
- **Tav.3A** *Patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale nel Territorio Rurale (scala 1:5000).*

Relazione geologica di fattibilità

Documenti della VAS e di conformazione e coerenza

- **Doc. 1** *Rapporto ambientale;*
- **Doc. 2** *Allegato "A" al RA, contributi;*
- **Doc. 3** *Rapporto ambientale. Sintesi non tecnica;*
- **Doc. 4** *Documento di conformazione e coerenza.*

3. Il PO mutua dal previgente RU lo Studio dell'accessibilità urbana contenente le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità di cui al comma 6 dell'Art.95 della L.R. 65/14. L'Ufficio Comunale ha il compito di individuare le priorità degli interventi necessari al superamento delle situazioni di non accessibilità e di promuoverne l'attuazione all'interno dei piani triennali delle opere pubbliche.

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano

1. Il PO traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale (di seguito PS), in norme e prescrizioni.
2. Tutti i documenti di cui al precedente comma 2 dell'Art.1 rivestono identica importanza e risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del PO del Comune di Chiesina Uzzanese, il cui carattere prescrittivo è precisato ai commi successivi.
3. I documenti della Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) nonché il "Documento di Conformazione" danno conto della conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PIT-PPR) e della coerenza al PTC e al PS. Essi riportano inoltre i principi generali che sono stati assunti nella redazione del PO e contengono la rendicontazione delle previsioni rispetto alla sostenibilità ambientale.
4. Le Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) hanno carattere prescrittivo e vincolante.
5. Nelle tavole "Disciplina dell'attività urbanistica e edilizia" i perimetri, i segni grafici, le sigle ed i simboli hanno carattere prescrittivo e per essi valgono le precisazioni riportate ai successivi commi.
6. Ogni area perimetrata con linea continua nera indica una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni delle presenti Norme. Riguardo ai tessuti della città contemporanea, gli elaborati grafici forniscono l'informazione riferita alla destinazione d'uso dell'area, la cui rappresentazione è legata al grado di definizione della base cartografica "dbt 2k" fornita dalla Regione Toscana.
7. Gli areali di cui al precedente comma 6 non sono conformativi del regime di proprietà dei suoli.
8. Il tracciato delle strade di previsione, di tutti i livelli prestazionali, non è considerato vincolante ammettendosi aggiustamenti e variazioni geometriche conseguenti ad un maggior livello di definizione progettuale.
9. Nella "Carta della fattibilità geologica e idraulica" i perimetri e le sigle hanno carattere prescrittivo con riferimento al contenuto della Parte IV, Titolo II delle presenti norme.
10. Le disposizioni delle presenti NTA si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa di una formale modificazione, si applica la normativa sovraordinata.

Art. 3 - Livelli di prescrizione

1. Le norme del PO sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati. Esse, in conformità all'Art. 95 della L.R. 65/14, si compongono di due parti riferite rispettivamente alla gestione degli insediamenti e alle trasformazioni degli stessi, agendo sull'intero territorio comunale a due livelli:
 - a livello generale, definendo i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora);
 - a livello specifico, definendo gli usi del suolo, le modalità di intervento e quelle di attuazione, indicando cioè il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio.

TITOLO II – DEFINIZIONI E REGOLE DI CARATTERE GENERALE

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 4 - Riferimento al Decreto Interministeriale 1444/1968 e al PIT-PPR

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, negli elaborati grafici sono individuate specifiche tipologie insediative assimilabili, secondo il seguente schema, alle zone territoriali omogenee, come definite all'Art. 2 del citato D.M.:

- **Zone A**, parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Alle zone "A" sono assimilati il centro storico di Chiesina, gli Aggregati storici e gli edifici storici isolati di cui ai successivi Artt. 16 e 17 (**CS, A1, A2**)
- **Zone B**, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Alle zone "B" sono assimilati i tessuti di cui ai successivi Artt. 27, 28, 29 (**B1, B2, B3**).
- **Zone C**, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B. Alle zone "C" sono assimilati i nuovi insediamenti compresi quelli riferiti agli interventi integrativi dei tessuti residenziali esistenti, quelli derivanti dai piani di recupero nonché gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla Parte III, Titolo I delle presenti NTA (**CR.n, C.n, CT.n, CE.n**).
- **Zone D**, parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati. Alle zone "D" fanno riferimento le zone **D1, D2, D3, D4** di cui ai successivi artt. Da 30 a 34 e la zona **D6.n** di cui al successivo Art. 65.
- **Zone E**, parti del territorio destinate ad usi agricoli (**E1, E2, E3, E4, E5, E6**). All'interno delle zone E giacciono altresì fabbricati e complessi storici contraddistinti dalla sigla EA (Art. 37), le aree ED attività produttive in Territorio Rurale (Art. 39), le aree EB riferite ai tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale (Art.38) nonché le zone "**EF.n**" inserite a seguito della conferenza di copianificazione e destinate a servizi (Art.66).
- **Zone F**, parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Alle zone "F" sono assimilate gli spazi e le attrezzature di interesse comune di cui ai successivi artt. 52, 53 e 54 delle presenti norme.

2. In particolare, al fine del rispetto dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi Il PO, in coerenza agli indirizzi del PS, mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:

Attività Collettive, Verde Pubblico, Parcheggi		
aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	12,00
aree per parcheggi	mq/ab	4,00
TOTALE	mq/ab	24,00

Art. 5 - Riferimento al morfotipi definiti dal PIT-PPR

1. Ai fini della conformità con il PIT-PPR, le diverse articolazioni dell'uso del suolo sono state riferite ai morfotipi individuati dal piano regionale secondo quanto indicato nella tabella seguente:

CODICE	ARTICOLAZIONI TERRITORIALI	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA		
B1	Tessuti residenziali esito di pianificazione attuativa	T.R.4
B2	Tessuti residenziali esito di un principio insediativo riconoscibile	T.R.5
B3	Tessuti a prevalente funzione residenziale e mista, non ordinati, esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi	T.R.7/T.R.8
EB	Tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale	T.R.11
TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA		
D1	Tessuti produttivi privi di principio insediativo riconoscibile	T.P.S.1
D2	Tessuti produttivi esito di un principio insediativo riconoscibile	T.P.S.2
D3	Tessuti per attività terziarie	
D4	Complessi turistico-ricettivi sottoposti a disciplina specifica	T.P.S.4
ED	Insediamenti per attività produttive in Territorio Rurale	
AREE AGRICOLE		
E1	Aree agricole di pianura	7
E2	Aree agricole destinate alla produzione vivaistica	22
E3	Aree della bonifica storica	7
E4	Aree contigue alle riserve del Padule di Fucecchio	7
E5	Ambiti periurbani	23
E6	Aree agricole di connessione ecologica	

2. La presente normativa declina in termini locali il contenuto espresso dal PIT-PPR nel documento "abachi delle invarianti strutturali".

CAPO II – INTERVENTI E PARAMETRI

Art. 6 - Interventi edilizi. Definizioni e regole di carattere generale

1. La presente normativa definisce gli interventi ammessi sugli edifici e gli spazi aperti con riferimento a quanto rappresentato negli elaborati grafici come indicato al precedente Art.2, comma 6. Gli interventi edilizi sotto elencati sono quelli definiti dall'Art.3 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e declinati, in ambito regionale, al Titolo VI, Capo II della L.R. 65/14:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di ristrutturazione urbanistica

2. In ragione di quanto stabilito al comma 2 del sopra richiamato Art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380, la presente normativa fa proprie le definizioni degli interventi formulate al comma 1 del medesimo Art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti su immobili di pregio, per i quali è prescritto il restauro e il risanamento conservativo, richiedono analisi conoscitive e elaborati progettuali in tutto simili a quelli previsti per gli interventi di restauro.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano ai sensi dell'Art. 135 bis comma 1 della L.R. 65/14 in:

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

5. Per gli interventi riferiti alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, valgono le specifiche procedure previste dal D.Lgs stesso.

6. Negli interventi sugli spazi aperti sono vietati l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone o consolidate nonché l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità con elementi e materiali caratteristici del luogo.

7. Le presenti NTA riportano al successivo Art. 7 specifiche prescrizioni, articolazioni e indirizzi riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia non in contrasto con il contenuto delle definizioni di cui al comma 1 dell'Art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

8. Le unità immobiliari a destinazione residenziale, esito di interventi di nuova costruzione, siano esse ubicate nel Territorio Urbanizzato che in quello rurale, devono avere superficie utile (SU) non inferiore a mq 65.

9. Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale esito di ristrutturazioni o frazionamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente PO, siano esse ubicate nel Territorio Urbanizzato che in quello rurale, devono avere superficie utile (SU) non inferiore a mq 55 facendo salve diverse indicazioni di zona. Per comprovate esigenze di carattere socio sanitario, in essere al momento dell'istanza, tale SU può essere ridotta fino a mq 45 previa approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 7 – Prescrizioni e indirizzi specifici per gli interventi di ristrutturazione edilizia

1. interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (rc)

1.1. Gli interventi di edilizia conservativa sono quelli definiti dall'Art.135 bis comma 2 della L.R. 65/14.

1.2. La presente normativa individua due livelli di ristrutturazione conservativa, rapportati al valore degli immobili:

- ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "rc.1"
- ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "rc.2"

1.3. Gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica non dovranno determinare l'incremento dell'altezza del fronte (HF). Al tal fine, per la realizzazione della lega sommitale si potrà ricorrere a modalità alternative al cordolo in c.a.

2. interventi di ristrutturazione edilizia conservativa rc.1

2.1. Gli interventi di tipo rc.1 devono salvaguardare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli spazi aperti ad esso pertinenti.

2.2. Gli interventi di tipo rc.1 devono tener conto delle seguenti prescrizioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici:

- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne o di soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie e materiali di minimo impatto sugli spazi e le strutture esistenti;
- nel caso di frazionamenti degli edifici residenziali la formazione dei collegamenti verticali non dovrà alterare l'assetto complessivo dell'immobile;
- devono essere salvaguardati i fronti e i prospetti di carattere unitario e compiuto escludendo l'eventualità di nuove aperture o di modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti;
- è consentita la riapertura di finestre e porte tamponate purché la stessa apertura risulti coerente con la redazione dei prospetti;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, la quota strutturale degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno delle murature perimetrali e delle coperture preve indagini finalizzate alla salvaguardia di decori presenti su paramenti murari e soffitti.

3. interventi di ristrutturazione edilizia conservativa rc.2

3.1. Gli interventi di tipo rc.2, riferiti a edifici, complessi e spazi aperti che, pur avendo perduto la compiutezza del carattere originario, mantengono alcuni elementi testimoniali meritevoli di conservazione, sono rivolti, come nella ristrutturazione di cui al precedente comma 2, alla salvaguardia dei permanenti valori architettonici e decorativi dell'edificio e degli spazi aperti ad esso pertinenti e/o alla riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari.

3.2. Sono consentite modifiche alle quote degli orizzontamenti e agli elementi strutturali interni e, nelle parti degli edifici rimaneggiate e prive di valore storico-testimoniale, è consentito lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche alle facciate delle parti alterate degli edifici mediante interventi adeguati al complessivo valore degli stessi e al contesto di riferimento.

3.3. Al fine di accertare l'alterazione o l'assenza di valore di un fabbricato o di parti di esso, laddove la circostanza non risulti evidente nelle Tavv 4, 5, 6 di progetto del PO, sarà necessario procedere con le modalità previste al successivo Art. 19.

3.4. In caso di interventi strutturali sulle coperture a suo tempo manomesse, è prescritto il rifacimento delle stesse mediante il ricorso a materiali, tecniche costruttive e dimensioni di gronda della tradizione.

4. indirizzi comuni per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "rc.1" e "rc.2"

4.1. In questi interventi devono essere rispettate le indicazioni del Regolamento Edilizio (RE) in fatto di intonaci esterni, vani di porte e finestre, infissi, coperture, inferriate e recinzioni. In assenza di specifiche prescrizioni del RE devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

Intonaci esterni

- devono essere realizzati con tecnica tradizionale; il colore degli intonaci deve essere quello naturale dell'impasto o ottenuto con l'aggiunta di colori minerali per adeguarlo alla tonalità della malta delle vecchie murature;
- nei casi frequenti di murature miste a elementi irregolari è prevista la semplice rabboccatura della superficie, rasando con la mestola l'eccesso di malta. Non deve essere sottolineato il contorno degli elementi che sporgono dal piano ideale del muro;
- non è ammessa l'intonacatura delle pareti in bozze squadrate di pietra; le eventuali pietre angolari non devono essere lasciate a vista nel caso di edifici intonacati;
- non sono ammessi intonaci a legante plastico o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere; è ammessa la tinteggiatura degli intonaci di tipo civile con colori a base di calce o ai silicati con tonalità tradizionali.

Vani di porte e finestre e nicchie

- non devono essere alterati; in particolare devono essere salvaguardati le dimensioni, i materiali e le finiture, comprese quelle ottenute con l'impiego del colore sull'intonaco;
- le finiture degli stipiti e del davanzale, in mancanza di elementi pregevoli da recuperare, devono essere realizzate con le tradizionali soglie di pietra arenaria collocate a raso dell'intonaco;
- non sono ammessi architravi in cemento a vista.

Infissi

- gli infissi originari di finestre e porte esterne, ove non possano essere restaurati, devono essere ricostruiti mantenendo forme e colori propri della tradizione;
- l'installazione di persiane o di portelloni su edifici che ne sono privi è ammessa solo con l'utilizzo di tipi e colori ricorrenti e di modelli tradizionali;

Coperture

- gli aggetti di gronda non possono essere modificati sostituendone materiali, alterandone dimensioni e tecniche costruttive;
- le strutture di pregio delle coperture, quali capriate o travi decorate, devono essere mantenute utilizzando allo scopo tecniche di restauro strutturale;
- il manto di copertura deve essere mantenuto nella materia e nel tipo esistente anche nel caso di rinnovo parziale o totale;
- i comignoli esistenti di fattura tradizionale devono essere conservati; in caso di interventi sulle coperture, i nuovi comignoli devono ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli tradizionali e quelli di forma "moderna" eventualmente presenti devono essere ricostruiti con gli stessi criteri.

Inferriate e recinzioni:

- il disegno di inferriate e ringhiere deve essere ispirato a modelli sobri.

5. interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

5.1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva come definiti dall'Art. 135 bis comma 3 sono sempre ammessi, se non esplicitamente vietati, sugli edifici costruiti successivamente all'anno 1954.

5.2. La ristrutturazione ricostruttiva è altresì ammessa sugli edifici costruiti precedentemente all'anno 1954 e inseriti nella Classe 4, dei quali, attraverso le procedure previste al successivo Art.17 comma 3, viene documentata la perdita di valore storico-testimoniale. Per questi edifici tale ristrutturazione deve essere del tipo previsto dalla L.R. 65/14 all'Art.135 bis, comma 3, lettera a (demolizione con fedele ricostruzione) e improntata al rispetto del contesto paesaggistico di riferimento, attraverso opportuni accorgimenti progettuali e all'uso di tecniche e materiali della tradizione. In ogni caso la demolizione con fedele ricostruzione deve essere supportata da apposita relazione storico-critica ai sensi del successivo Art. 19.

5.3. Gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica con inserimento del cordolo sommitale sono ammessi purché l'incremento dell'altezza del fronte (HF) sia conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di rischio sismico nonché agli orientamenti interpretativi di cui al DPGR n. 83 del 22/05/2022.

6. interventi di sostituzione edilizia

6.1. Nel Territorio Urbanizzato gli interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 134 comma 1 lettera l della L.R. 65/14 sono ammessi, se non vietati dalla disciplina di zona, per gli edifici e i manufatti costruiti successivamente al 1954 purché non comportino incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti. Gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica con inserimento del cordolo sommitale sono ammessi purché l'incremento dell'altezza del fronte (HF) sia conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di rischio sismico nonché agli orientamenti interpretativi di cui al DPGR n. 83 del 22/05/2022.

6.2. Nel Territorio Rurale gli interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 134 comma 1 lettera l della L.R. 65/14 sono ammessi, se non vietati dalla disciplina di zona, esclusivamente per i manufatti accessori costruiti successivamente al 1954 e legittimati da apposito atto autorizzativo. Tali interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni e della fatiscenza dei manufatti, non devono comportare incrementi delle volumetrie preesistenti, non devono essere oggetto di cambio d'uso e devono essere supportati da apposito atto d'obbligo decennale.

Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi. Distanze dalle strade. Aree pertinenti nel Territorio Urbanizzato

1. I parametri urbanistici e edilizi si riferiscono al Territorio Urbanizzato come individuato dal vigente PS.

2. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, è regolata, in termini quantitativi, dall'applicazione dei parametri e indici definiti dal Regolamento di attuazione dell'Art.216 della L.R. 65/14 approvato con DPGR n. 39/2018 (di seguito Regolamento 39/R). Nella Tabella seguente vengono riportati i principali parametri utilizzati nella presente normativa, mutuati dall'Allegato 1 al Regolamento 39/R, fermo restando che tutti i parametri di cui al suddetto Regolamento 39/R debbono essere presi in considerazione se le specifiche procedure legate all'attività edilizia e urbanistica lo richiedono.

SIGLA	N. D'ORDINE ALLEGATO 1	TITOLO
ST	1	Superficie territoriale
SF	2	Superficie fondiaria
IT	3	Indice di edificabilità territoriale
IF	4	Indice di edificabilità fondiaria
DT	6	Dotazioni territoriali
SC	8	Superficie coperta
SP	9	Superficie permeabile
IPT/IPF	10	Indici di permeabilità territoriale/fondiaria
IC	11	Indice di copertura
SU	14	Superficie utile
SA	15	Superficie accessoria

SIGLA	N. D'ORDINE ALLEGATO 1	TITOLO
SCom	16	Superficie complessiva
S_{Cal}	17	Superficie calpestabile
VTot	19	Volume totale
NP	25	Numero dei piani
HF	27	Altezza del fronte
HMax	28	Altezza dell'edificio
HU	29	Altezza utile
/	30	Distanze
/	31	Volume tecnico
IR	43	Indice insediativo residenziale
SE	44	Superficie edificabile (o edificata)
VE	45	Volume edificabile (o edificato)

Di seguito i vari parametri verranno indicati mediante la sigla ad essi corrispondente.

3. Distanze

3.1. Riguardo alle distanze dalle strade, fuori dai centri abitati valgono le fasce di rispetto previste dal Dpr 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti precisazioni:

- all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente PO, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 10 m per le strade di tipo C;
 - b) 5 m per le strade di tipo E e F.
- all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente PO, le distanze dal confine stradale da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 3 m per le strade di tipo C;
 - b) 1,5 m per le strade di tipo E e F.

3.2. Per le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade all'interno dei centri abitati, valgono le seguenti disposizioni:

- a) 5 m per le strade di tipo C, E e F.

3.3. Per tutti e tre i tipi di strade laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati, nuovi edifici o manufatti, possono essere realizzati seguendo tale allineamento, previa verifica, nei casi richiesti, del parere dell'Autorità Competente.

3.4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza non possono essere inferiori a m. 1,5 per le strade di tipo E e F.

4. Aree pertinenziali nel Territorio Urbanizzato

4.1. Facendo salvo quanto definito dall'Art. 817 del Codice Civile, per aree pertinenziali all'interno del Territorio Urbanizzato si intendono le aree destinate durevolmente a servizio o

decoro di un fabbricato e collocate, a prescindere dall'estensione della proprietà, all'interno del tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato di riferimento.

Art. 9 - Interventi di riqualificazione dei margini urbani

1. La riqualificazione dei margini urbani riferita al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'Art. 4 commi 3 e 4 della L.R. 65/14, viene perseguita con interventi di riordino delle aree urbane poste ai confini con il Territorio Rurale nonché con interventi di ridefinizione in termini paesaggistici dei confini stessi. La riqualificazione dei margini deve essere attuata all'interno degli interventi di cui alla Parte III, Titolo I, Capo I delle presenti norme (aree di rigenerazione urbana, aree di trasformazione, aree integrative degli insediamenti, interventi di completamento edilizio) nonché all'interno degli interventi sulle aree di pertinenza dell'edificato esistente. I margini urbani soggetti alla riqualificazione sono segnalati con apposita simbologia negli elaborati grafici degli allegati "B" alle presenti norme.

2. Strumenti di tale riqualificazione sono:

- l'eliminazione dalle aree di margine dei manufatti abusivi e la ricostruzione in termini rispettosi del contesto di quelli inadeguati ancorché legittimati da apposito atto autorizzativo;
- l'integrazione paesaggistica fra le aree di margine inserite nel Territorio Urbanizzato e l'intorno rurale di pertinenza mediante una attenta sistemazione degli spazi aperti con l'uso di essenze arboree autoctone o storicamente presenti nel paesaggio locale;
- gli interventi di ricomposizione della trama viaria alterata da incongrui tracciati stradali anche utilizzando allo scopo la rete dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali, dei viali alberati e degli spazi verdi indicati negli elaborati grafici del PO.

3. Gli interventi di riqualificazione devono essere realizzati nel rispetto di uno specifico progetto paesaggistico redatto in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nella Parte IV, Titolo I, Capo I delle presenti norme con particolare riguardo ai contenuti degli Artt. 73 e 74. L'Amministrazione può redigere un progetto complessivo di riqualificazione dei margini urbani e può indicare nel Regolamento Edilizio criteri, modalità esecutive, essenze arboree e arbustive, ecc. da utilizzare nelle operazioni di riqualificazione.

CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10 - Modalità di attuazione del PO

1. Le previsioni del PO rappresentate negli elaborati grafici si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati, modalità disciplinate dal Titolo V, capi II e III della L.R. 65/14. Il PO si attua inoltre attraverso gli interventi edilizi diretti, di cui all'Art. 134, comma 1 lettera a) della stessa L.R. 65/14 e mediante i progetti riferiti a opere pubbliche.

2. Piani attuativi (PA)

2.1. I piani attuativi (PA), di iniziativa pubblica o privata, costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del Piano Operativo e sono disciplinati dal Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della L.R. 65/14. I contenuti e gli elaborati dei PA sono quelli previsti dall'Art.109 della L.R. 65/2014.

2.2. Il Regolamento Edilizio Comunale può richiedere contenuti e elaborati specifici riferiti alle diverse tipologie dei PA nel rispetto di quanto previsto dal sunnominato Art. 109 della L.R. 65/14.

2.3. Il PO individua con apposita perimetrazione negli elaborati grafici le zone sottoposte a piano attuativo. Le zone così individuate includono le aree edificabili e quelle destinate alle opere di urbanizzazione. I piani attuativi riguardanti le aree di trasformazione, le aree di rigenerazione urbana devono essere redatti secondo indirizzi e prescrizioni presenti nella scheda di cui all'allegato B alle presenti norme, con i limiti prescrittivi di cui al successivo Art. 62. Le opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale saranno individuate e quantificate nella specifica convenzione.

2.4. La progettazione urbanistica attuativa deve estendersi all'intera area perimetrata negli elaborati del PO. Se esplicitamente previsto dalla scheda-norma il piano può realizzarsi in due o più fasi successive.

2.5. Sulle aree soggette a piano di recupero sono ammessi, in assenza del piano, interventi fino al restauro e alla manutenzione straordinaria di cui all' Art.6 della presente disciplina.

3. Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

3.1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da comportare la formazione di un piano attuativo e richiedono tuttavia un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici e obblighi da parte degli attuatori sono assoggettate a progetto unitario convenzionato (PUC).

3.2. La progettazione urbanistica deve essere estesa all'intera area individuata con apposito perimetro negli elaborati grafici di piano.

3.3. Il PUC è disciplinato dall'Art. 121 della L.R. 65/14 che ne definisce i necessari contenuti, caratteristiche, elaborati, eventuali previsioni di stralci funzionali, termini di validità, ecc.

3.5. Il PUC e lo schema di convenzione ad esso riferito vengono approvati con un unico atto dal Consiglio Comunale.

4. Interventi di rigenerazione urbana

4.1. Gli interventi di rigenerazione urbana sono quelli volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

4.2. I caratteri, i contenuti e l'efficacia degli interventi di rigenerazione urbana sono definiti e normati al Titolo V, Capo III, Sezione I della L.R. 65/2014 e specificatamente agli

artt. 122 e 125. Gli interventi di rigenerazione urbana sono soggetti alle procedure previste dalla stessa L.R. 65/2014 e si avvalgono delle misure di incentivazione ivi contenute.

4.3. L'Amministrazione Comunale nel periodo di efficacia del PO può provvedere a individuare le aree e gli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana ai sensi e con le modalità previste dall'Art. 125 comma 2 della L.R. 65/2014.

4.4 L'intervento di rigenerazione urbana contraddistinto con la sigla CR.1, riferito all'area della ex discoteca "Concorde" deve rispettare indirizzi e prescrizioni fissati nell'apposita scheda di cui all'allegato "B" alle presenti norme.

5. Interventi edilizi diretti

5.1. Il Piano Operativo si attua con intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, nelle zone del territorio comunale dove non siano prescritte le modalità di cui ai precedenti commi 2, 3, 4.

5.2. Il Regolamento Edilizio può stabilire le modalità dell'intervento edilizio diretto per quanto non disciplinato dalla normativa nazionale e regionale e dalle presenti NTA.

6. Opere di urbanizzazione connesse agli interventi urbanistici preventivi

6.1. Gli interventi urbanistici preventivi, compresi i PUC di cui al precedente comma 3, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area appositamente perimetrata negli elaborati grafici di piano. All'interno di questa unità urbanistica devono essere rispettati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura prevista dalle presenti norme, reperendone le aree fra quelle specificatamente individuate negli elaborati grafici di piano o negli elaborati delle "schede-norma", ferma restando la possibilità di modificare l'assetto dell'impianto urbano ivi rappresentato, ai sensi del successivo Art. 58.

6.2. Gli attuatori degli interventi urbanistici preventivi possono procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. In tal caso il rilascio dell'atto autorizzativo è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte degli attuatori dell'obbligo, previsto all'interno della convenzione, a eseguire le opere previste e a cedere gratuitamente le stesse e i terreni su cui insistono per la quota di proprietà. Tali esecuzione e cessione devono avvenire entro la data indicata nella medesima convenzione che non può, di norma, superare la durata del permesso di costruire;
- approvazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente mediante permesso di costruire o delibera della Giunta Municipale. Tali opere devono essere realizzate, al più tardi, contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie;
- presentazione di garanzia fideiussoria i cui importo e modalità di pagamento sono definiti con atti regolamentari dell'Amministrazione Comunale.

6.3. L'Amministrazione Comunale può regolamentare l'eventuale scomputo dell'importo delle opere da realizzare dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 11 - Perequazione urbanistica

7.1. Il PO applica la perequazione urbanistica che, ai sensi dell'Art.100 della L.R. 65/14, costituisce uno strumento di equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

7.2. Possono essere soggetti ai criteri della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte Terza, Titolo I delle presenti NTA. Per tali interventi possono essere emanati specifici criteri di perequazione riguardanti capacità edificatorie e oneri senza che gli stessi vengano a costituire variante al presente PO.

7.3. L'eventuale esito negativo della procedura perequativa per mancato assenso di una o più delle proprietà interessate, comporterà, ai sensi e per l'effetto dell'Art. 108 della L.R. 65/14, l'assunzione da parte dei proponenti dell'onere finanziario relativo agli espropri, che sarà commisurato al valore di mercato del predetto indice di utilizzazione.

7.4. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, sugli eventuali immobili afferenti alle aree destinate all'esproprio sono ammessi interventi che non determinino incrementi di superficie coperta, di SE, delle unità immobiliari e non ne modifichino la destinazione d'uso esistente all'atto dell'adozione del PO.

7.5. Ferma restando la decadenza di cui all'Art. 95 della L.R. 65/14, l'Amministrazione può nei modi di legge realizzare anche prima di tale decadenza le opere pubbliche specificamente individuate come tali nelle schede-norma di cui all'allegato A alle presenti norme e per le quali sia prevista la cessione gratuita al Comune. In tal caso le somme corrisposte alla proprietà a titolo di indennità di occupazione e espropriazione devono essere riversate – con relativi interessi al Comune a titolo di extraoneri al momento della sottoscrizione della convenzione accessiva al Piano Attuativo o del ritiro del permesso di costruire e deve essere integralmente corrisposto il contributo di cui all'Art.183 della L.R. 65/14.

CAPO IV – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI. CATEGORIE FUNZIONALI E MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 12 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art.98 della L.R. 65/2014, in conformità a quanto stabilito in materia dal DPR 380/2001, in conformità agli obiettivi e alle indicazioni del Piano Strutturale e in armonia con quanto stabilito nella parte seconda della presente normativa, definisce gli usi ammissibili degli immobili, regola i mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili stessi anche in assenza di opere edilizie, stabilisce disposizioni in merito ad attività e insediamenti commerciali, a servizi per il gioco e l'intrattenimento.

Art. 13 - Categorie funzionali

1. Ai sensi dell'Art. 99 della L.R. 65/14, le previsioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definite con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- h) attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

2. Definizione ed articolazione delle categorie funzionali.

2.1. Le categorie funzionali eventualmente articolate in sottocategorie, sono definite nel modo seguente:

a) residenziale: comprende le abitazioni ordinarie e le relative aree di pertinenza; centri diurni per anziani, disabili, categorie fragili, ecc.; collegi, convitti, studentati, case famiglia, foresterie, ecc.; le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione.

b) industriale ed artigianale: comprende le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini della presente disciplina le attività produttive si distinguono nelle seguenti funzioni:

- **b.1 industriale ed artigianale**: comprende stabilimenti industriali e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili; comprende inoltre le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia;
- **b.2 artigianale di servizio alla residenza**: comprende le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa. Sono generalmente inserite nel tessuto urbano e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità anche con la residenza quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e/o agli animali (parrucchieri, istituti di bellezza, lavanderie, toelettatori, ecc..) servizi di riparazione (cicli, moto, auto, calzolai, sarti, fotografi, ecc..), laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico (pasticcerie, panifici, gelaterie, latterie, ecc..), piccole tipografie e simili;
- **b.3 strutture produttive di servizio**: comprende impianti di autodemolizioni e di rottamazione, aree ed impianti per deposito, recupero e riciclaggio di materiali e rifiuti;

- **b.4 industriale categorie speciali:** comprende i settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartario e cartotecnico.

c) commerciale al dettaglio: comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio, sono attività svolte da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Per tale tipologia di destinazione d'uso si richiamano le vigenti normative e disposti regolamentare emanati dalla Regione Toscana, in particolare LRT n.62/2018. Rientrano in questa categoria di destinazione d'uso anche le attività commerciali atipiche, quali quelle attività commerciali che necessitano di grandi superficie per esposizione dei prodotti specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso o al dettaglio. Sono pubblici esercizi le attività di somministrazione di alimenti e bevande, intese come quelle attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Le destinazioni d'uso commerciali sono definite nelle sottocategorie di seguito riportate:

- **c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato:** comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq, ivi comprese quelle afferenti ai "temporary store";
- **c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- **c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- **c.4 commerciali di vendita ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;** comprende strutture di vendita per le quali risulta necessarie avere grandi superfici di esposizione dei prodotti, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio, quali ad esempio: concessionarie di auto-moto-cicli natanti e relativi accessori e parti di ricambio, articoli tecnici per agricoltura, giardinaggio, mobili ecc... nonché gli outlet intesi come: gli esercizi adiacenti ai locali di produzione nei quali imprese industriali o artigiane vendono direttamente in maniera esclusiva beni di produzione propria, fatte salve le ipotesi di cui all' Art. 9, comma 2, lettere f) e g) LRT n. 62/18; gli esercizi nei quali produttori titolari del marchio, o imprese commerciali, vendono al dettaglio merci non alimentari che siano state prodotte almeno trecentosessantacinque giorni prima dell'inizio della vendita, dimostrabile da idonea documentazione, prodotti di fine serie o fallati, in eccedenza di magazzino o campionari);
- **c.5_somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi:** sono particolari attività commerciali nelle quali si prevede la somministrazione di alimenti e bevande. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico adiacente o pertinente al locale (bar, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, ristoranti, pizzerie, pub, mense costituenti autonoma attività, ecc..)
- **c.6_vendita della stampa:** si intendono gli esercizi "esclusivi" e "non esclusivi" secondo la definizione di cui all'Art. 28 della L.R. n. 62/18.
- **c.7_distribuzione carburanti;**
- **c.8 centri commerciali:** intesi come medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.

d) turistico ricettiva: comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità ed il soggiorno temporaneo a gestione unitaria e a rotazione d'uso. Non rientrano in questa categoria le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche di civile abitazione quali ad esempio: affittacamere, residenze d'epoca.

Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa L.R. 86/2016:

- **d.1 attività ricettive alberghiere:** comprendono gli alberghi, motel, villaggi albergo, le residenze turistiche alberghiere, ostelli, ecc..
- **d.2 campeggi e villaggi turistici:** comprendono le attività ricettive a carattere prevalentemente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici, camping-village, aree di sosta attrezzata per camper, parchi di vacanza;

e) direzionale e di servizio: comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio. La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

- **e.1 direzionale** comprendente le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).
- **e.2 servizi privati** comprendenti a titolo esemplificativo i seguenti servizi: servizi per il benessere fisico quali palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness; servizi per il gioco quali sale da gioco e locali simili; servizi per l'intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, locali notturni; servizi per lo spettacolo quali teatri, auditorium, cinema, multisala, locali di spettacolo; servizi per eventi e per attività espositive quali spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande; servizi per la produzione e l'esposizione quali spazi espositivi per la produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

f. commerciale all'ingrosso e depositi: comprende le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto ad esempio: corriere ed aziende di autotrasporto o magazzini di imprese edili. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

- **f.1 commerciale all'ingrosso, depositi e logistica:** comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio. Rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi. Rientrano fra le attività di logistica i depositi e i magazzini riferiti al trasporto merci e spedizioni.
- **f.2 depositi all'aperto:** comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo, tipo anche depositi di materiali edili.

g. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: comprendono le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge alla produzione agricola ed alla conservazione del Territorio Rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura. Gli edifici rurali ad uso abitativo, fino a quando sono utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.

h. attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico: comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici.

Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di Enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro. La categoria funzionale comprende a titolo esemplificativo, i seguenti servizi:

- Servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie, inclusi i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali, per l'istruzione superiore ed universitaria;
- Servizi ed attrezzature cimiteriali;
- Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;
- Servizi per la cultura: musei, teatri, auditorium, cinema, biblioteche, sale convegni e mostre;
- Servizi di assistenza ed accoglienza sociale: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, residenze assistite anche per anziani, edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica;
- Servizi socio-ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
- Servizi sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, case di cura, cliniche ed ambulatori veterinari, centri medici poli-specialistici, poliambulatori;
- Servizi della pubblica amministrazione: uffici e servizi comunali e di altri enti pubblici, servizi della protezione civile, tribunali, uffici postali;
- Servizi per la difesa: caserme ed attrezzature della Finanza, dei Carabinieri, della Polizia di Stato, per la pubblica sicurezza e militari in genere;
- Servizi per il verde e per lo sport all'aperto: parchi, giardini, aree attrezzate anche di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde pubblico e/o di interesse pubblico, attrezzature sportive pubbliche all'aperto;
- Servizi sportivi al coperto: palazzetti dello sport, palestre, piscine ed impianti sportivi che richiedono consistenti dotazioni di strutture e servizi coperti;
- Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti;
- Servizi per la mobilità: parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti, stazioni e centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa;
- Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, energia elettrica per autotrazione, gas e per le telecomunicazioni, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle acque reflue.
- Servizi per autolavaggio auto/mezzi di trasporto.
- Servizi generali quali baby parking, ludoteche, internet point, ecc...

3. Nel caso si renda necessario classificare attività non contenute nell'elenco di cui al precedente comma 2, il responsabile dell'Area Tecnica Comunale può con apposita determina rendere esplicite ulteriori esemplificazioni delle funzioni elencate e definire le caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo Art. 14.

Art. 14 - Destinazione d'uso. Mutamento della destinazione d'uso

1. Destinazione d'uso

1.1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile ai sensi dell'art.99 comma 4 della LR65/2014.

1.2. La destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti norme, è quella risultante dalla documentazione seguente:

- titoli abilitativi od altri atti pubblici che legittimino l'immobile;
- atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'entrata in vigore del Piano Operativo.

In mancanza di uno degli atti di cui sopra si assume come valido l'accatastamento di primo impianto.

1.3. Nel caso sia ammessa dalla presente normativa una categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni previste dalla disciplina di zona, si intendono ammesse tutte le sub categorie e le funzioni in cui la categoria stessa risulta articolata.

2. Mutamento della destinazione d'uso

2.1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art.13 comma 1.

2.2. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sub-categorie-funzionali di cui all'Art. 13 comma 2:

- sub-categorie b.n;
- sub-categorie c.n;
- sub-categorie e.n;
- sub-categorie f.n

2.3 Il mutamento di destinazione connesso a intervento edilizio è condizionato all'ammissibilità dell'intervento edilizio stesso.

2.4 Il mutamento di destinazione senza opere è ammesso quando l'immobile abbia le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e la stessa funzione non sia esclusa nella zona urbanistica di appartenenza da specifiche disposizioni del PO.

2.5 Non è ammesso il mutamento di destinazione che implichi l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

3. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

3.1 Sono soggetti a titolo edilizio abilitativo i mutamenti di destinazione d'uso legati ad interventi edilizi che lo richiedono o i mutamenti connessi ad opere edilizie che modifichino le condizioni di agibilità dell'immobile. Sono altresì soggetti a titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che implicano interventi edilizi necessari per la realizzazione degli standard urbanistici.

3.2 Sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nel Territorio Rurale, secondo la disciplina di cui alla Parte Seconda, Titolo II della presente normativa.

4. Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA

4.1. I mutamenti di destinazione d'uso come definiti ai commi 2.1 e 2.2 del presente articolo, anche se non implicano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA se determinano un incremento di carico urbanistico.

5. Mutamenti di destinazione d'uso assoggettati a contributi e mutamenti gratuiti

5.1. Sono assoggettati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII Capo I della L.R. 65/2014 con le modalità ed i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, come definiti ai precedenti commi 2.1 e 2.2

5.2 Sono gratuiti, per la quota riferita agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, fra funzioni ricadenti nella stessa categoria funzionale purché i mutamenti non comportino incremento del carico urbanistico.

6. Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso

6.1 L'adeguamento delle dotazioni di parcheggi nel caso di mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli artt. 52 e 53 delle presenti norme.

Art. 15 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco

1. Attività commerciali al dettaglio

1.1. Nel territorio comunale non è previsto alcun insediamento di grandi strutture di vendita di cui alla sub-categoria "c.3".

1.2. Nei centri commerciali, di cui alla sub-categoria "c.8", sono ammesse tutte le funzioni della categoria commerciale al dettaglio nonché le funzioni della sub-categoria "b.2" se compatibili con le attività commerciali. I passaggi dall'una all'altra delle suddette funzioni all'interno dei centri commerciali non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.

2. Servizi per il gioco e per l'intrattenimento

2.1. I servizi di cui alla sub categoria "e.2", ritenuti non compatibili con la funzione abitativa, sono ammessi solo in zone a destinazione produttiva e di adeguate dimensioni e non sono in ogni caso ammessi in edifici destinati, anche solo in parte, alla residenza.

2.2. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco di cui alla sub-categoria "e.2" non possono essere ubicati a distanze dai luoghi sensibili inferiori a quelle indicate dalla L.R. 57/2013 come modificata dalla L.R. 4/2018.

PARTE SECONDA

TITOLO I - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I – PERMANENZE STORICHE

Art. 16 - Generalità

1. Il presente capo disciplina la gestione e gli interventi sulle permanenze storiche del territorio comunale. In particolare, le norme sono riferite a:

- CS - Centro storico di Chiesina;
- A1 - Tessuti storici;
- A2 - Edifici e complessi storici isolati e relative aree di pertinenza nel Territorio Urbanizzato;
- EA - Edifici e complessi storici isolati e relative aree di pertinenza nel Territorio Rurale;
- Ruderì di edifici o complessi storici.

2. Gli interventi previsti sono orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie. Gli elaborati grafici riportano la sigla riferita alla tipologia insediativa storica.

3. Non sono ammesse destinazioni incompatibili con il carattere e con il valore del contesto e con le esigenze di tutela dello stesso.

4. Gli interventi sugli edifici ricadenti nei tessuti storici, ancorché estesi alla ristrutturazione ricostruttiva di cui al precedente Art. 7 comma 5, non possono alterare le altezze preesistenti al fine di conservare i profili delle schiere edilizie o delle altre tipologie insediative.

5. Sono ammessi interventi sulle aree di pertinenza degli edifici ricadenti nei tessuti storici solo se finalizzati al riordino e alla riqualificazione delle stesse. Vi sono consentite la demolizione e la ricostruzione dei manufatti privi di interesse regolarmente autorizzati, con la conservazione dei volumi preesistenti. Il relativo progetto, i materiali utilizzati e le tecniche costruttive devono essere rispettosi dei valori ambientali e garantire un armonico inserimento nel contesto. Vi sono altresì ammesse le opere, gli interventi e i manufatti di cui all'Art. 137 della L.R. 65/14, nel rispetto delle limitazioni di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

6. La realizzazione di nuove superfici accessorie quali ad es. le tettoie è ammessa soltanto nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4, con Superficie Coperta massima di mq 10. In ogni caso, ai sensi dell'Art. 26 del Regolamento Regionale 39/R, deve essere garantito un indice di permeabilità fondiaria pari almeno al 25%. Tutti i manufatti pertinenziali devono essere realizzati con materiali, modalità costruttive e finiture rispettosi del contesto di riferimento.

7. Nel caso di formazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo, derivate da frazionamenti o ristrutturazioni, la superficie utile SU delle stesse non può essere inferiore a mq 55 sia nel Territorio Urbanizzato che in quello rurale facendo salve diverse indicazioni di zona.

8. Gli interventi disciplinati ai precedenti Artt. 6 e 7 in base alla classe di interesse attribuita ai singoli edifici o complessi edilizi, devono in ogni caso essere coerenti con quanto stabilito dalla presente normativa per i diversi contesti storici di cui ai successivi artt. 21, 22, 23.

Art. 17 - Classificazione dei fabbricati storici

1. L'edificato storico, suddiviso in quattro classi, è rappresentato, a mezzo di appositi cromatismi, nelle Tavv. 1A, 2A e 3A del PO. Il complesso degli edifici meritevoli di tutela viene integrato dai fabbricati esistenti al 1954 che, pur non presentando elementi o caratteristiche di interesse storico-architettonico o tipologico-costruttivo, sono portatori di un rilevante interesse testimoniale in quanto componenti del sistema insediativo storico del territorio

comunale. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato anch'esso nelle tavole 1A, 2A e 3A del PO.

2. Gli edifici e i complessi edilizi segnalati come indicato al comma precedente vengono sottoposti a specifica tutela in rapporto all'interesse ad essi attribuito. A tale proposito, essi vengono articolati nelle seguenti classi:

- Classe 1, Edifici di interesse storico-architettonico;
- Classe 2, Edifici di interesse architettonico o tipologico-costruttivo;
- Classe 3, Edifici di interesse testimoniale;
- Classe 4, Edifici in sedime storico alterati o manomessi.

2.1. Alla Classe 1 sono stati associati gli edifici notificati ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs 42/2004 (Allegato A1 alle NTA), gli edifici e manufatti di presuntivo interesse culturale ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs 42/2004 (Allegato A2 alle NTA), gli edifici e manufatti di rilevante interesse non notificati (Allegato A3 alle NTA). Gli edifici appartenenti alla Classe 1 sono supportati da apposita schedatura.

2.2. Alla Classe 1 sono stati associati anche gli edifici di interesse storico-architettonico non notificati, elencati nell'allegato A3. Gli edifici appartenenti alla Classe 1 non notificati sono supportati da apposita schedatura.

2.3. Agli edifici e complessi di Classe 1 sono assimilati altresì i manufatti quali ponti, opere di regimazione idraulica, opere idrauliche legate all'utilizzo dell'acqua come fonte energetica, muri d'ambito dell'antica viabilità, edicole, tempietti, marginine, monumenti, lapidi e, in genere, ogni espressione materiale della devozione popolare e della cultura civica. I manufatti di interesse storico-testimoniale appartenenti alla Classe 1 sono elencati nell'allegato A4, nonché supportati da apposita schedatura.

2.4. Alla Classe 2 sono stati associati gli edifici e manufatti definiti di interesse architettonico o tipologico-costruttivo (2A) che si distinguono come componenti identitarie del paesaggio urbano e rurale per i caratteri architettonici, costruttivi e decorativi (Allegato A5 alle NTA). Gli edifici appartenenti alla Classe 2A sono supportati da apposita schedatura.

2.5. Alla Classe 2 sono stati anche associati gli edifici e manufatti giacenti nel Territorio Rurale con volumetria e redazione delle facciate non alterate da successivi interventi (2B), che conservano, seppure con un grado di manutenzione spesso precario, i caratteri costruttivi originari e si distinguono come componenti identitarie del paesaggio rurale (Allegato A5 alle NTA). Alla Classe 2 appartengono altresì i fabbricati con le caratteristiche sopra descritte eventualmente non individuati e perciò non presenti nelle tavole del quadro conoscitivo né nel sopracitato elenco "A6". Gli edifici appartenenti alla Classe 2B sono supportati da apposita schedatura.

2.6. Alla Classe 3 sono stati associati i fabbricati di interesse testimoniale ovvero i fabbricati esistenti al 1954 che, pur non presentando elementi o caratteristiche di valore storico-architettonico, sono portatori di un rilevante interesse testimoniale in quanto componenti del sistema insediativo storico del territorio comunale.

2.7. Alla Classe 4 sono stati associati gli edifici e i complessi edilizi presenti al 1954 che, a seguito di interventi successivi a questa data, presentano, singolarmente o in combinazione tra di essi, le seguenti caratteristiche:

- a) compromissione dell'interesse per Interventi impropri con mantenimento di porzioni originarie;
- b) svilimento dei caratteri architettonici originari, ma sostanziale conservazione dell'assetto volumetrico e delle proporzioni tra gli elementi compositivi;
- c) totale manomissione degli assetti e della redazione originaria, ma conservazione della giacitura.

Alla Classe 4 vengono altresì associati gli edifici e i complessi edilizi oggetto di riclassificazione di cui al successivo comma 3.

3. Riclassificazione degli edifici appartenenti alla Classe 3 con passaggio alla Classe 4

3.1. Limitatamente agli edifici della Classe 3, al fine di accertare l'alterazione di un intero edificio o di alcune parti dello stesso, laddove ciò non risulti evidente nelle Tavv. 1A, 2A e 3A di progetto del PO, è necessario dimostrare che i volumi in questione siano stati costruiti o irreversibilmente alterati dopo il 1954. A tal fine possono essere utilizzati titoli abilitativi ed altri atti pubblici, documentazione storico archivistica, catastale, fotografica, ecc.

3.2. Limitatamente alle Classe 3 è altresì possibile dimostrare, con le modalità di cui al comma 3.4 del presente articolo, l'irrelevanza edilizia, ai sensi dell'Art. 137 della L.R. 65/14, di manufatti di piccole dimensioni presenti nelle aree di pertinenza degli edifici o isolati nel Territorio Rurale.

3.3. Limitatamente alle Classe 3 è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta irreversibile alterazione morfologica e la conseguente riduzione del interesse storico-architettonico o storico-testimoniale di un intero immobile. al fine della sua collocazione nella Classe 4.

3.4. L'istanza di riclassificazione deve essere corredata dei seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa corredata da accurato rilievo critico contenente la storia dell'immobile con particolare riguardo ai tempi e alle modalità dell'avvenuta alterazione;
- documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno di riferimento.

Tale istanza è sottoposta al atto di assenso ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e all'approvazione del Consiglio Comunale.

3.5. A seguito della riclassificazione l'edificio viene inserito nella Classe 4 di cui al precedente comma 2.5.

3.6. Il Consiglio Comunale, con apposito verbale di Deliberazione, provvede ad aggiornare il quadro conoscitivo riferito alla classificazione degli immobili ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 65/2014.

Art. 18 - Interventi ammessi sui fabbricati storici

1. Interventi su edifici e complessi edilizi di Classe 1

1.1. Sugli edifici e complessi edilizi di Classe 1 sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 6 comma 1 della presente normativa. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a tutela è necessario il preventivo conseguimento della autorizzazione di cui all'Art. 21 del Codice.

1.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria devono anch'essi essere condotti, in fase di progettazione e realizzazione, con le modalità proprie del restauro.

1.3. La compatibilità degli interventi con la tutela del interesse dell'edificio deve essere dimostrata da apposita relazione storico-critica ai sensi del successivo Art. 19.

1.4. In caso di crollo di edifici o di parti di essi, il relativo ripristino è ammesso soltanto alle condizioni previste al successivo Art. 20 con esclusione di qualsiasi intervento di sostituzione edilizia.

2. Interventi su edifici e complessi edilizi di Classe 2

2.2. Sugli edifici e complessi edilizi di Classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa di tipo "rc.1" di cui all'Art. 7 comma 2 della presente normativa. La compatibilità dei suddetti interventi con la tutela dell'interesse dell'edificio deve essere dimostrata da apposita Relazione storico-critica di cui al successivo Art. 19.

2.3. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere sottoposti ad atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio.

2.4. Gli interventi non possono in nessun caso alterare gli elementi di pregio emersi nella Relazione storico-critica di cui al successivo Art. 19.

2.5. In caso di crollo di edifici o di parti di essi, il relativo ripristino è ammesso soltanto alle condizioni previste al successivo Art. 20 con esclusione di qualsiasi intervento di sostituzione edilizia.

3. Interventi su edifici e complessi edilizi di Classe 3

3.1. Sugli edifici e complessi edilizi di Classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa di tipo "rc.2" di cui all'Art. 7 comma 3 della presente normativa. La compatibilità dei suddetti interventi con la tutela del interesse dell'edificio deve essere dimostrata da apposita Relazione storico-critica di cui al successivo Art. 19.

3.2. Sulle porzioni degli edifici eventualmente prive dell'interesse e dei caratteri indicati al precedente Art. 17 comma 2.6 sono ammesse modifiche all'impianto distributivo, ai collegamenti verticali, alla posizione dei solai, ai prospetti e alle coperture. Tali modifiche devono essere adeguatamente motivate nella relazione storico-critica di cui al successivo Art.19.

3.3. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere sottoposti ad atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio.

3.4. In caso di crollo di edifici o di parti di essi, il relativo ripristino è ammesso soltanto alle condizioni previste al successivo Art. 20 con esclusione di qualsiasi intervento di sostituzione edilizia.

4. Interventi su edifici e complessi edilizi di Classe 4

4.1. Sugli edifici e complessi edilizi di Classe 4 sono ammessi di norma interventi fino alla ristrutturazione conservativa di tipo rc.2.

4.2. Sono ammessi altresì interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva di cui al precedente Art. 7 comma 5 previa dimostrazione di compatibilità con l'interesse testimoniale dell'edificio mediante apposita relazione storico-critica ai sensi del successivo Art. 19. Tali interventi di ristrutturazione ricostruttiva sono assoggettati ad atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio.

4.3. In caso di crollo di edifici o di parti di essi, il relativo ripristino è ammesso soltanto alle condizioni previste al successivo Art. 20 con esclusione di qualsiasi intervento di sostituzione edilizia.

Art. 19 - Disposizioni specifiche e procedure per gli interventi sui fabbricati storici

1. Relazione storico-critica

1.1. I progetti riferiti agli interventi sugli edifici delle classi 1, 2 e 3 e, dove previsto, della Classe 4 devono essere corredati di una relazione storico-critica con approfondimenti rapportati alla classe di appartenenza, che documenti, ai sensi dall'Art.138, comma 1, della L.R. 65/2014, gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'interesse dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

1.2 la relazione deve avere i seguenti contenuti:

- a) notizie storiche dell'edificio con eventuali riferimenti bibliografici, integrate eventualmente da indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi della evoluzione del fabbricato o del complesso e del suo uso nel tempo, corredata da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con l'individuazione dei seguenti elementi e aspetti:

- elementi costitutivi dell'edificio, loro interesse storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale;
 - elementi di particolare pregio storico-artistico;
 - presenza di ampliamenti non storicizzati, di alterazioni e di modifiche non coerenti con i caratteri dell'organismo edilizio originario;
 - destinazioni d'uso dei singoli locali.
- d) ragioni dell'intervento, criteri adottati nel progetto e coerenza dello stesso con le risultanze dell'analisi svolta, indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- e) descrizione puntuale degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi adottati per tutelare e valorizzare gli elementi di pregio dell'immobile.

1.3. Per gli edifici della Classe 1 i contenuti della Relazione storico-critica debbono rispondere ai punti della relazione di cui al precedente comma 1.2. Per gli edifici di Classe 2 i contenuti possono essere limitati a quanto previsto alle lettere a), c) e d) dell'elenco. Per gli edifici di Classe 3 e Classe 4 i contenuti di cui alle suddette lettere a), c), d) possono essere espressi in forma sintetica.

2. Procedure

Gli interventi sugli edifici di Classe 1 e Classe 2 nonché gli interventi sulle aree di pertinenza degli stessi edifici sono assoggettati al atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio. Sono esenti dal suddetto atto di assenso gli interventi per i quali sia richiesto il rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004.

3. Deroghe ai requisiti igienici-sanitari

3.1. Per gli edifici delle classi 1, 2 e 3, fermi restando i limiti degli interventi ammessi, il Regolamento Edilizio può prevedere, ai sensi dell'Art.138 comma 3 della L.R. 65/14, deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereoilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani.

3.2 Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi, in materia di deroghe ai requisiti igienici sanitari, le disposizioni dei previgenti strumenti urbanistici e/o del vigente regolamento edilizio.

Art. 20 – Ruederi di fabbricati storici

1. Per rudere si intende un manufatto costituito da rimanenze di mura perimetrali o comunque portanti, assenza di copertura e di strutture orizzontali. In presenza di interventi che comportino la ricostruzione di un rudere, si deve necessariamente procedere all'individuazione della presunta conformazione originaria del fabbricato, attraverso una accurata ricerca storico-documentale. Gli interventi non possono in nessun caso alterare gli elementi di pregio eventualmente emersi nell'ambito della suddetta ricerca.

2. Gli interventi sulle aree pertinenziali devono essere orientati alla tutela e all'eventuale ripristino dei manufatti edilizi, degli elementi di arredo, delle sistemazioni a parco e a giardino. Detti interventi non possono conseguentemente alterare l'unitarietà degli spazi esterni con recinzioni e altre sistemazioni incongrue.

3. Il progetto, da realizzare mediante ristrutturazione ricostruttiva di cui all'Art. 7 comma 5 delle presenti NTA, deve caratterizzarsi come operazione di recupero dei caratteri, oltre che della conformazione originaria del manufatto dal punto di vista volumetrico e architettonico.

4. In assenza di dati certi riferiti alle originarie quantità volumetriche o alla struttura morfologica, l'attuazione dell'intervento deve realizzarsi mediante permesso di costruire, previo Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 119 della L.R. 65/14 nell'ambito del quale saranno valutati, stabiliti e precisati tutti i parametri quantitativi, qualitativi, funzionali e le condizioni generali per la ricostruzione del manufatto.

CAPO II – TESSUTI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI

Art. 21 - CS: Centro Storico (Via del Popolo e Piazza Vittorio Emanuele)

1. Si tratta del centro matrice degli insediamenti comunali, connotato dalla persistenza dell'impianto lineare antico costituito dal tracciato di Via del Popolo, altrimenti denominata "La Ruga", che si attesta alla Piazza Vittorio Emanuele, caratterizzato dalle quinte dei prospetti, omogenee per redazione compositiva, uso di materiali e tecniche costruttive.

2. Si prevedono interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie; si prevede inoltre un uso degli spazi aperti e della strada adeguato alla misura degli stessi, privilegiando l'utenza pedonale.

3. deve essere conservata, mantenuta ed eventualmente rinnovata la pavimentazione di strade e piazze.

4. Le categorie di intervento attribuite ai singoli edifici storici, ancorché connotati dalla redazione modesta dei fronti e dal carattere dimesso dei particolari costruttivi, sono condizionate dalla necessità di salvaguardare il valore di insieme dell'insediamento.

5. Gli interventi sugli edifici costruiti successivamente al 1954 devono essere orientati al rispetto del contesto edilizio storico.

6. Non sono ammesse nuove costruzioni.

7. Nel CS sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso se compatibili con i caratteri degli edifici e del tessuto edilizio:

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio;

8. Piccoli ampliamenti una tantum per la realizzazione di locali quali servizi igienici, lavanderie e simili possono essere realizzati sugli edifici delle classi 3 e 4 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non deve essere superata l'altezza massima esistente;
- le nuove volumetrie non devono essere visibili da spazi pubblici;
- gli interventi devono garantire un organico e coerente inserimento nel tessuto storico.

Tali ampliamenti non possono superare il 10% della SE esistente e la misura massima di mq 10 in termini di SU. Il rispetto delle condizioni sopra elencate deve essere dimostrato con apposito studio a corredo dei progetti di ampliamento. Tali progetti devono essere assoggettati a atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio.

9. Sugli edifici che si attestano su Via del Popolo, al fine di favorire il pieno recupero del patrimonio edilizio, fermi restando prescrizioni e indirizzi enunciati nelle presenti norme riguardo ai criteri di intervento, sono previste deroghe in materia di SU fino a un minimo di mq 45. Tali deroghe, da approvare con apposita Delibera del Consiglio Comunale, devono essere motivate da comprovate esigenze di carattere socio sanitario, in essere al momento dell'istanza di ristrutturazione o frazionamento.

10. Interventi sulle Aree pertinenziali

10.1. Le aree di pertinenza, di cui all'Art. 8 comma 4, caratterizzate dalla presenza di elementi di interesse architettonico, ambientale e testimoniale non possono essere alterate.

10.2. Gli interventi sulle aree di pertinenza sono consentiti solo se finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dell'assetto esistente, compatibilmente con i caratteri del contesto. In tal caso può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di interesse a parità di volume e con altezza limitata a un solo piano.

10.3. Sulle aree pertinenziali, limitatamente a quelle degli edifici delle classi 3 e 4 è consentita la realizzazione di posti auto scoperti.

10.4. Tutti i progetti riferiti agli interventi previsti sugli spazi pertinenziali, compresi quelli di cui al successivo comma 11, sono assoggettati a atto di assenso ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

10.5. Per le aree a verde urbano private (v) vale quanto stabilito al successivo Art. 54 comma 5.

11. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e solare termico)

11.1. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per il solare termico è ammessa nelle aree pertinenziali alle condizioni previste al precedente comma 10 e successivi sottocommi. L'installazione dei suddetti pannelli non è ammessa sulle coperture degli edifici di Classe 1 e 2 ed è ammessa sulle coperture degli edifici di Classe 3 e 4 nonché di quelli costruiti dopo il 1954.

11.2. I pannelli devono essere installati parallelamente alla copertura in modo che non siano percepibili gli elementi di bordo e di supporto. È da preferire l'installazione dei pannelli sulle coperture di annessi quali pergolati, rimesse, box auto, ecc. come disciplinata dal Regolamento Edilizio. Serbatoi o altri elementi accessori devono essere collocati all'interno dei volumi costruiti.

11.3. L'installazione dei pannelli sulla copertura degli edifici non deve alterare in alcun modo la percezione unitaria delle superfici.

11.4. Tutti i progetti riferiti agli interventi di installazione dei pannelli, di cui al precedente comma 11.1, sono assoggettati a atto di assenso ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

12. Coibentazione dell'involucro edilizio

12.1. La coibentazione degli elementi verticali dell'involucro edilizio (la formazione cioè del cosiddetto "cappotto termico") nonché la coibentazione eseguita sull'estradosso del solaio di copertura sono ammesse solo sugli edifici costruiti successivamente al 1954, se isolati. L'eventuale coibentazione delle coperture degli edifici appartenenti alla Classe 2 deve essere effettuata all'interno dell'involucro edilizio.

13. Piani particolareggiati

13.1. L'Amministrazione Comunale può redigere un piano particolareggiato di iniziativa pubblica riferito all'intero CS con lo scopo di definire le linee per la riqualificazione e la valorizzazione dell'insediamento con particolare riguardo ai seguenti obiettivi specifici:

- consolidamento della destinazione residenziale;
- formazione, mediante incentivazioni, di una rete di attività commerciale, direzionale e artigianale di servizio;
- facilitazione dell'accessibilità;
- formazione di aree di sosta e parcheggio degli autoveicoli;
- riqualificazione dell'assetto degli spazi pubblici prevedendone l'uso flessibile in relazione alla promozione di attività commerciali, culturali e ricreative.

13.2. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata con i medesimi obiettivi specifici elencati al precedente comma 13.1 possono riguardare anche ambiti ridotti di CS, purché riferiti a comparti organici.

Art. 22 - A1: Tessuti storici

1. Sono tessuti formati da cortine edilizie allineate, esito di interventi legati alla presenza della viabilità, destinati oltre che alla residenza, a funzioni commerciali e direzionali.

2. Gli interventi previsti sono orientati alla conservazione del principio insediativo, al mantenimento delle tipologie e, in particolare, dei prospetti lungo strada.
3. Gli elaborati grafici di piano fanno riferimento, al fine dell'ammissibilità degli interventi, all'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale degli edifici, dedotto dalla apposita classificazione allegata.
4. Gli interventi ammessi sugli edifici privi di interesse non possono superare la ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'Art.135 bis comma 3 lettera a) della L.R. 65/14. Eventuali interventi di ristrutturazione ricostruttiva, riferiti a edifici privi di interesse inseriti all'interno di aggregati storici o a edifici con giacitura storica oggetto di palese manomissione con conseguente perdita di interesse, pur utilizzando il linguaggio dell'architettura contemporanea, devono rapportarsi al contesto in fatto di finiture, rapporto vuoti pieni, coloriture, ecc. in analogia a quanto previsto all'Art. 7 comma 6.4 delle presenti norme.

Art. 23 - A2: Edifici e complessi storici isolati e relative aree di pertinenza nel Territorio Urbanizzato

1. Gli edifici e i complessi storici isolati sono quelli ubicati internamente al Territorio Urbanizzato e esternamente ai tessuti storici.
2. Gli interventi previsti sono orientati alla conservazione del carattere architettonico nonché al rispetto del contesto paesaggistico di riferimento. Gli interventi ammessi fanno riferimento alla classificazione di cui all'allegato "A" alle presenti norme.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici privi di interesse non possono superare la ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'Art.135 bis comma 3 lettera a) della L.R.65/14. Eventuali interventi di ristrutturazione ricostruttiva riguardanti edifici con giacitura storica oggetto di palese manomissione con conseguente perdita di interesse, pur utilizzando il linguaggio dell'architettura contemporanea, devono riferirsi agli edifici storici in fatto di finiture, rapporto vuoti pieni, coloriture, ecc.
4. Le aree di pertinenza degli edifici e dei complessi storici isolati costituiscono il contesto di stretto riferimento degli stessi. Esse devono essere preservate e tutelate in modo da mantenere inalterato l'eventuale valore compositivo di parchi e giardini nonché il rapporto tra edificato e spazi aperti. Vi sono ammesse, con intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, per eventuali edifici e manufatti privi di interesse, la demolizione con restituzione di area libera. Devono essere conservate le essenze arboree di alto fusto esistenti, fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie e malate. La pavimentazione di strade e parcheggi deve rispettare le esigenze di ordine ambientale.

CAPO III – LUOGHI DELLE RELAZIONI

Art. 24 – Spazi pubblici di relazione

1. Il PO individua con apposito perimetro alcune aree destinate a piazze e slarghi da considerare come luoghi centrali urbani. Essi comprendono gli edifici, gli spazi scoperti e la relativa viabilità. Si tratta di luoghi che includono una forte concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono anche un valore identitario per la comunità. Questi spazi sono contraddistinti con il codice "F5".

2. Riguardo agli spazi pubblici di relazione valgono le seguenti prescrizioni:

- i progetti riferiti agli spazi di relazione, di iniziativa pubblica, devono tenere conto del contesto architettonico e ambientale e migliorarne le qualità anche riducendo il traffico di attraversamento ed eliminando le barriere architettoniche e urbanistiche.
- nelle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana, attraverso i piani attuativi, deve essere curata la configurazione spaziale delle aree pubbliche prestando particolare cura alla redazione di quinte architettoniche e vegetazionali.
- nelle stesse aree di trasformazione e di rigenerazione, i piani terreni degli edifici devono essere destinati in massima parte a funzioni pubbliche o terziarie.
- l'aspetto dei nuovi edifici e manufatti e delle rispettive aree di pertinenza devono rispondere alle esigenze del decoro urbano con una corretta ambientazione riferita al contesto.
- gli immobili devono essere mantenuti in buono stato di conservazione in ogni parte sia riguardo alla stabilità e che al decoro.

3. Il Sindaco, con propria ordinanza, può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie al rispetto di tale prescrizione (rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, coperture, infissi, recinzioni, pavimentazioni, sistemazione di giardini, adeguata illuminazione notturna, rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture inadeguate, ecc.)

4. È fatto salvo quanto previsto dalla presente normativa alla Parte Seconda Titolo I Capo I sugli immobili di interesse storico.

Art. 25 – Luoghi centrali

1. I luoghi centrali del Chiesina, facenti parte del sistema degli spazi pubblici di relazione di cui al precedente Art. 21, individuati con apposita perimetrazione nella Tav. 1 degli elaborati grafici e meglio rappresentati nell'allegato C alle NTA, comprendono il Centro Storico di cui al precedente Art. 21, il primo tratto delle vie Garibaldi e Vittorio Veneto, la Via del Meletto, l'isolato della ex discoteca Concorde (area "ex Concorde"), la Piazza della Libertà e il Parco Pertini. A questi luoghi centrali deve essere garantita la massima accessibilità ai sensi dell'Art. 79 delle presenti norme.

2. I luoghi centrali sono caratterizzati dalle seguenti funzioni:

- residenziali
- artigianali di servizio
- commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- direzionali;
- pubbliche o di interesse pubblico.

3. Ferme restando le specifiche disposizioni definite al precedente Art. 21 per il Centro Storico, in queste aree sono previsti interventi di mantenimento della situazione attuale e, se compatibili con quanto elencato al precedente comma 2, di potenziamento delle funzioni insediate.

4. La realizzazione del progetto di rigenerazione urbana previsto per l'area "Ex Concorde", dei progetti oggetto di concorsi di idee riferiti allo "Xenodochio" e alla Piazza della Libertà devono essere finalizzati alla valorizzazione complessiva dei "Luoghi Centrali".

5. Anche al fine di coordinare gli interventi di cui al precedente comma 4, l'Amministrazione può attivare un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o pubblico-privata riferito all'intera area. Detto piano deve necessariamente essere redatto successivamente o contemporaneamente al piano del centro storico, formulato con le modalità e gli obiettivi specifici previsti all'Art. 21.

6. In assenza dei piani di cui al precedente comma 5 nonché del piano di rigenerazione urbana riguardante l'area "Ex Concorde" e fermo restando quanto previsto all'Art. 21 per il Centro Storico, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.

CAPO IV - TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 26 – Definizioni, funzioni, interventi

1. I tessuti della città contemporanea prevalentemente residenziali rappresentano una componente della struttura insediativa e comprendono gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità di servizio e i sistemi produttivi con essi compatibili. Tali tessuti fanno riferimento ai morfotipi urbani individuati dal PS sulla scorta delle indicazioni del PIT-PPR. Le due principali articolazioni insediative individuate dal PO rappresentano la prima l'esito di principi insediativi riconoscibili, la seconda il risultato di incrementi edilizi meno controllati. L'articolazione complessiva dei tessuti prevalentemente residenziali è sintetizzata nella seguente tabella:

CODICE	DESCRIZIONE DELL'AREA	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO
B1	Tessuti residenziali esito di pianificazione attuativa	T.R.4
B2	Tessuti residenziali esito di un principio insediativo riconoscibile	T.R.5
B3	Tessuti residenziali esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi	T.R.6-T.R.7-T.R.8

2. Nei tessuti contemporanei a prevalente funzione residenziale e mista il PO si prefigge:
- il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi ;
 - l'incentivazione qualitativa della composizione architettonica degli edifici e la configurazione dei fronti e degli spazi urbani nel linguaggio della contemporaneità;
 - la rivalutazione del patrimonio edilizio contemporaneo anche mediante azioni di efficientamento energetico.
3. Il PO prevede apposite aree per funzioni specifiche, tuttavia nelle aree a prevalente uso residenziale sono consentite, se integrate con la residenza, le altre funzioni di seguito elencate:
- attività artigianali di servizio alla persona;
 - attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - attività turistico ricettive;
 - attività direzionali;
 - servizi e attrezzature di uso pubblico;
 - spazi scoperti di uso pubblico.
4. Nei tessuti della città contemporanea a prevalente funzione residenziale valgono le seguenti prescrizioni:
- le attività produttive devono essere compatibili con la destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto;
 - le attività turistico-ricettive devono preferibilmente reperire i propri spazi attrezzati all'interno dell'edificato esistente, in ragione della sottoutilizzazione dello stesso;
 - nel caso di modifiche alla sagoma delle costruzioni, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale determinati dagli edifici costituenti il tessuto.
5. Nei tessuti della città contemporanea il PO si attua di norma con intervento edilizio diretto.
6. Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art. 6 e, se non diversamente indicato ai successivi commi o ai successivi articoli del presente capo, sono consentiti:
- le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica con l'inserimento del cordolo sommitale purché l'incremento dell'altezza del fronte (HF) sia

conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di rischio sismico nonché agli orientamenti interpretativi di cui al DPGR n. 83 del 22/05/2022.

- gli ampliamenti una tantum delle unità immobiliari esistenti per una percentuale massima del 20% della SE originaria con un limite di mq 30 di SE;
- la realizzazione, all'interno della SF di pertinenza, di manufatti a servizio della residenza le cui superfici risultino escluse, ai sensi del Regolamento Regionale 39/R, dal computo di SE, SU e SA;
- i manufatti di cui all'Art. 137 della L.R. n. 65/2014, con le limitazioni definite dal vigente Regolamento Edilizio;
- la riconversione all'uso residenziale di edifici già destinati alla produzione o al commercio con le modalità e le misure previste al successivo Art. 29;
- Il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 08/02/2010 n. 5 e L 105/2024.
- la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sulla base della SE legittimata da atti autorizzativi, con l'incremento della SE di cui al secondo capoverso del presente elenco, se non in precedenza utilizzato, perseguendo gli obiettivi di qualità compositiva e di efficienza energetica.

7. Gli interventi di cui all'elenco precedente non possono di norma superare il seguenti valori:

- NP 3
- HMax m 9,00
- IC 40% della SF

Gli ampliamenti realizzati negli gli edifici di altezza superiore ai 3 piani non possono dar luogo a altezze, in termini di piani, superiori a quelle preesistenti.

8. Gli annessi a servizio della residenza all'interno della SF di cui al capoverso 3 del precedente elenco devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) cantine, lavanderie ed altri locali accessori consimili non devono superare la SA complessiva di 16 mq e la HU di ml 2,40;
- b) autorimesse private, singole o collettive seminterrate o fuori terra non devono superare la HU media di ml 2,40 e la SE massima di mq 25 per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Tali manufatti devono integrarsi correttamente nel contesto insediativo.

9. Nel caso di formazione di nuove unità immobiliari la superficie utile SU delle stesse non può essere inferiore, facendo salve diverse previsioni di zona, a mq. 65. La SU minima può essere ridotta a mq 55 se derivante da interventi di ristrutturazione o frazionamenti sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente PO e può ulteriormente ridursi a mq 45 per comprovate esigenze di carattere socio-sanitario, in essere al momento della richiesta. Tale richiesta deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

10. Per gli interventi riferiti alle sedi di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, i parametri di cui al precedente comma 5 sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.

11. Per gli edifici contemporanei di interesse architettonico, contraddistinti con apposito simbolo negli elaborati grafici di piano, gli interventi si limitano a manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia conservativa di tipo rc1.

12. Nelle aree comprese all'interno del vincolo paesaggistico istituito lungo l'autostrada Firenze-Mare devono essere adottate soluzioni progettuali tali da relazionarsi con rispetto agli elementi di valore, così come individuati da Piano Paesaggistico del PIT per l'ambito 5 della Valdinievole.

Art. 27 – B1: Tessuti residenziali esito di pianificazione attuativa

1. Sono i tessuti prevalentemente residenziali, che risultano essere esito di un principio insediativo riconoscibile e che fanno riferimento al morfotipo "T.R.4" come definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR. Si tratta di tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. La strutturazione viaria, elementare, risulta talvolta disgiunta da quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio prevalente è quello a blocchi, spesso di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Il margine è ben definito. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti. I tessuti di tipo "B1" sono individuati nelle Tavv. 1 e 2 degli elaborati grafici.

2. Per questi tessuti il PO prevede la conferma del principio insediativo e il mantenimento delle tipologie edilizie.

3. Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art.6 e, in particolare:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo negli eventuali residui lotti liberi, con gli indici, i parametri, le distanze dai confini e dai fabbricati e le destinazioni previste dai piani attuativi originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti nelle relative convenzioni;
- la realizzazione di nuovi manufatti a servizio della residenza le cui superfici risultino escluse, ai sensi del Regolamento 39/R, dal computo di SE, SU e SA;
- la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di SE, applicando i parametri edilizi previsti dai piani originari e perseguendo gli obiettivi di qualità compositiva e di efficienza energetica.

4. È ammessa, previa approvazione di un piano attuativo esteso a tutto il comparto originario, la ristrutturazione urbanistica dello stesso con la conservazione della dimensione originaria in termini SE e il rispetto di un indice di copertura IC inferiore o uguale al 40% delle singole superfici fondiarie. Per gli edifici di 2 piani è prevista un'altezza massima (Hmax) di m. 6,50; per gli edifici di 3 piani è prevista un'altezza massima di m. 9,00. Tale ristrutturazione deve essere finalizzata al raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi in coerenza con seguenti obiettivi specifici previsti dal PS, conformi a quanto indicato dal PIT-PPR per il morfotipo urbano T.R.4:

- rivalutare il patrimonio edilizio mediante interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione dei fronti urbani;
- realizzare aree attrezzate recuperando gli spazi interclusi tra l'anello tangenziale del Capoluogo e i margini dell'insediamento e conferendo a tali spazi il ruolo di nuove centralità urbane;
- riqualificare il margine urbano con interventi che, salvaguardando i varchi visivi e utilizzandoli anche in chiave di permeabilità ecosistemica, ridisegnano i fronti urbani verso lo spazio aperto.

L'Amministrazione, nel Regolamento Edilizio o a mezzo di appositi piani particolareggiati, può indirizzare la progettazione al fine del raggiungimento dei suddetti obiettivi specifici.

5. Nei tessuti di tipo "B1" non sono ammessi gli ampliamenti di cui al precedente Art. 26.

Art. 28 – B2: Tessuti residenziali esito di un principio insediativo riconoscibile

1. Sono i tessuti prevalentemente residenziali, che risultano essere esito di un principio insediativo riconoscibile e che fanno riferimento al morfotipo "T.R.5" come definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR. Si tratta di tessuti organizzati in lotti di piccole e medie dimensioni con giaciture omogenee derivanti da un ordinato rapporto con la strada, generalmente mediato dagli spazi di pertinenza. Il tipo edilizio prevalente è mono o

bifamiliare isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I tessuti di tipo “B2” sono individuati nelle Tavv. 1 e 2 degli elaborati grafici.

2. Per questi tessuti il PO prevede la conferma del principio insediativo e il mantenimento delle tipologie edilizie.

3. Sul patrimonio edilizio posto all'interno di un tessuto B2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art. 26.

4. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e eventuale ampliamento di cui al precedente Art. 26 comma 6, deve essere assicurata una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria scoperta o di una superficie maggiore se prevista dai grafici di piano. devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale e i seguenti parametri:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - IC | 40% |
| - NP | 2/3 |
| - Hmax | m. 6,0/9,00 |
| - Distanze dai confini | m. 5,00 |
| - Distanze tra i fabbricati | m. 10,00 |

5. Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale esito di ristrutturazioni o frazionamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente PO devono avere superficie utile (SU) non inferiore a mq 55.

6. Gli interventi devono tenere conto dei seguenti obiettivi specifici previsti dal PS, conformi a quanto indicato dal PIT-PPR per il morfotipo urbano T.R.5:

- riqualificare il margine urbano con interventi che, salvaguardando i varchi visivi e utilizzandoli anche in chiave di permeabilità ecosistemica, ridisegnano i fronti urbani verso lo spazio aperto ridefinendo i retri urbani.
- riqualificare i fronti stradali intervenendo con apposite prescrizioni anche riguardo alla modalità di esecuzione di muri di recinzione e siepi
- valutare le potenzialità degli spazi pubblici esistenti al fine di realizzare connessioni funzionali e percettive con il contesto urbano e rurale

7. L'Amministrazione, tramite il Regolamento Edilizio o a mezzo di appositi piani particolareggiati, può indirizzare la progettazione al fine del raggiungimento dei suddetti obiettivi specifici.

Art. 29 – B3: Tessuti prevalentemente residenziali esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi

1. I Tessuti prevalentemente residenziali di tipo “B3” fanno riferimento ai morfotipi urbani T.R.6 T.R.7 e T.R.8 come definiti nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR. Si tratta di tessuti insediativi a bassa densità caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati lungo un asse viario preesistente e da esso dipendenti. In particolare, le espansioni a Est e a Ovest del Capoluogo si caratterizzano per frammentarietà ed incompletezza tanto da essere percepite come sfrangiamenti dell'insediamento. La destinazione è prevalentemente residenziale e l'impianto pressoché privo di spazi pubblici e servizi. Prevalgono i tipi edilizi mono e bifamiliari e sono presenti edifici pluripiano di modeste altezze.

2. Nei tessuti “B3” il PO si prefigge il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi attraverso il perseguimento degli obiettivi previsti dal PIT per i morfotipi di riferimento, in particolare attraverso:

- l'attivazione di eventuali interventi di riqualificazione del margine urbano;
- il blocco della reiterazione del modello insediativo;
- il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo anche per dare unitarietà all'edificato;

- l'eventuale utilizzo e la valorizzazione delle aree intercluse o libere come spazi pubblici.

3. Sul patrimonio edilizio posto all'interno di un tessuto B3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art. 26.

4. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e eventuale ampliamento ai sensi del precedente Art.26 comma 6, da eseguire perseguendo gli obiettivi di qualità compositiva e di efficienza energetica, deve essere assicurata una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria scoperta o di una superficie maggiore se prevista dai grafici di piano. Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- IC 40%
- NP 2/3
- Hmax m. 6,0/9,00
- Distanze dai confini m. 5,00
- Distanze tra i fabbricati m. 10,00

5. In caso di interventi che comportino aumento di unità immobiliari con destinazione residenziale, queste non possono avere superficie utile (SU) inferiore a 55 mq.

6. Sugli edifici a funzione produttiva, eventualmente presenti, sono ammessi:

- gli ampliamenti fino al 20 % della superficie edificata (SE) degli edifici esistenti destinati a attività produttive che conservino le suddette attività. Tali ampliamenti sono applicabili anche nel caso di sostituzione edilizia. L'indice di copertura (IC) conseguente agli interventi di ampliamento o di sostituzione edilizia non deve superare il 40% della superficie fondiaria di pertinenza;
- la sopraelevazione dell'edificio con altezza massima pari a n. 2 piani fuori terra con Hmax pari a m 6,50;
- Il recupero all'uso residenziale di edifici già destinati alla produzione o al commercio nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali:
 - Il recupero integrale dei primi 400 mq di SE;
 - Il recupero della parte eccedente i 400 mq e per un massimo di 600 mq nella misura del 60%;
 - Il recupero della parte eccedente i 600 mq nella misura del 30%;

A mo' d'esempio, si ipotizza il recupero all'uso residenziale di una SE di mq 2.000:

azione	recupero	residuo
recupero integrale dei primi 400 mq di SE;	400	1.600
recupero della parte residua nella misura del 60% per un massimo di 600 mq	600	360
recupero della parte eccedente i 600 nella misura del 30%	108	
TOTALE	1.108	

7. Gli interventi di cui al terzo punto del precedente comma 6 devono riguardare l'intero immobile da recuperare alla destinazione residenziale. Essi possono dar luogo a tipologie edilizie in linea o a schiera. L'altezza dei nuovi edifici non può superare i 3 piani fuori terra con Hmax pari a m 9,00 e l'indice di copertura (IC) deve essere contenuto all'interno del 40%.

8. Il recupero di cui al terzo capoverso del precedente comma 6 si attua mediante intervent edilizio diretto per gli immobili che non superano la dimensione di 400 mq di SE, mediante progett0 unitario convenzionato per gli immobili di dimensioni maggiori.

CAPO V - TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art. 30 – Tessuti produttivi - Generalità

1. I tessuti a prevalenza produttiva (D) sono caratterizzati dalla presenza di strutture per lavorazioni industriali, artigianali e attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

2. Sono usi caratterizzanti i tessuti produttivi:

- a) attività produttive esercitate all'interno di fabbriche, officine e autofficine, laboratori di sperimentazione ricerca e analisi, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio con spazi espositivi connessi, magazzini, depositi coperti e scoperti di merci e materiali, ecc.;
- b) laboratori di ricerca e di analisi;
- c) attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- d) attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- e) attività turistico-ricettive;
- f) esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- g) servizi aziendali per gli addetti;
- h) aree di parcheggio e sosta per autotrasportatori;
- i) attrezzature tecnologiche;
- j) magazzini, depositi e silos per stoccaggio merci e materiali;
- k) stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti.

3. Oltre alle attività produttive è consentita la destinazione d'uso a residenza, limitatamente alle abitazioni per il personale ed in misura non superiore al 10% della Superficie Edificabile ammissibile o edificata esistente (SE) e fino ad un massimo di 200 mq. di SE. Tale superficie può essere suddivisa in non più di due unità abitative e può essere ricavata da superfici ad uso produttivo esistenti.

4. Nei tessuti di tipo "D" il PO si prefigge il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi.

5. Nei tessuti produttivi sono ammessi:

- a) tutti gli interventi di cui al precedente Art. 6 compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri e delle modalità di attuazione di cui ai seguenti artt. da 31 a 34;
- b) parcheggi nella misura minima stabilita per le relative attività come indicato al successivo Art. 53, in caso di attività commerciali;
- c) le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica con l'inserimento del cordolo sommitale purché l'incremento dell'altezza del fronte (HF) sia conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di rischio sismico nonché agli orientamenti interpretativi di cui al DPGR n. 83 del 22/05/2022.

6. Non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

7. L'installazione di stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti deve rispettare le condizioni e le dimensioni previste al successivo Art. 57 comma 3.

8. I tessuti produttivi esistenti comprendono aggregati sparsi, privi di un principio insediativo, riconducibili prevalentemente al morfotipo T.P.S.1 e insediamenti ordinati esito di piani urbanistici attuativi riconducibili al morfotipo T.P.S.2. Comprendono inoltre complessi caratterizzati da prevalenti destinazioni terziarie, commerciali e turistico-ricettive. L'articolazione dei tessuti produttivi esistenti è rappresentata nella tabella seguente:

CODICE		DESCRIZIONE DELL'AREA	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO
D1		Tessuti produttivi esistenti privi di principio insediativo riconoscibile	T.P.S.1
D2		Tessuti produttivi esito di un principio insediativo riconoscibile (Ex Piani Attuativi)	T.P.S.2
D3	D3.a	aree per attività terziarie	T.R.6/T.R.7
	D3.b	aree per esposizione e commercializzazione di autovetture	
D4	D4.1	Complessi turistico-ricettivi	T.P.S.4
	D4.2	Strutture ricettive	T.R.7

8. Nelle aree comprese all'interno del vincolo paesaggistico istituito lungo l'autostrada Firenze-Mare devono essere adottate soluzioni progettuali tali da relazionarsi con rispetto agli elementi di valore, così come individuati da Piano Paesaggistico del PIT per l'ambito 5 della Valdinievole.

Art. 31 – D1: Tessuti produttivi privi di principio insediativo riconoscibile

1. Si tratta di complessi produttivi sparsi nel territorio, prevalentemente disposti lungo un'arteria stradale, esito di processi singoli e pertanto privi di un principio insediativo riconoscibile. I tessuti di tipo "D1" sono riferibili al morfotipo insediativo T.P.S.1, come definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR.

2. Nei tessuti di tipo "D1" il PO, in coerenza con gli obiettivi del PIT-PPR per il morfotipo T.P.S.1 si prefigge di:

- riqualificare gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche con gli insediamenti contigui e le relazioni ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto riprogettando i margini mediante quinte arboree, salvaguardando i varchi esistenti e accrescendo comunque la permeabilità ecologica dell'insediamento;
- mettere in sicurezza la viabilità riducendo gli accessi al comparto produttivo e allontanando gli edifici dalla strada;
- riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- attrezzare ecologicamente le aree secondo le indicazioni contenute nel Regolamento regionale 74/R del 2/12/2009 riguardante le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) nonché nelle guide successivamente elaborate in sede regionale;
- inserire negli eventuali piani di recupero l'obbligo di sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

3. Nei Tessuti di tipo "D1" sono consentiti tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 6, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti. Gli eventuali interventi di ampliamento devono essere strettamente funzionali ai processi produttivi aziendali in atto e rispettare i seguenti parametri, riferiti alla "superficie fondiaria" di pertinenza come definita dall'Art. 4 del Regolamento Regionale 39/R:

Indice di edificabilità fondiaria	IF	mq/mq	0,60
Indice di copertura	IC	mq/mq	40%
Altezza massima (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanze dai confini		ml	5,00

Distanze tra edifici		ml	10,00
Parcheggi pertinenziali	p1	mq	10 mq/mc 100 *
Indice di permeabilità fondiario	IPF	%	≥ 25

(*) per il calcolo del parcheggio pertinenziale, l'altezza ai fini delle determinazione del volume virtuale è di ml. 3,50.

4. Nei tessuti D1 sono ammesse superfici ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile (SU) destinata alla produzione.

5. In presenza di esercizi commerciali, per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, in aggiunta agli standard previsti dall'Art. 5, punto 2, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 è richiesta la dotazione di parcheggi prevista dall'Art. 8 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 aprile 2020, n. 23/R.

6. Nei tessuti D1 è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero esteso a un intero comparto, la ristrutturazione urbanistica dello stesso con la conservazione della dimensione esistente in termini di SE e il rispetto di un indice di copertura IC inferiore o uguale al 50% delle singole superfici fondiarie. Tale ristrutturazione deve essere realizzata nel pieno rispetto degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 32 – D2: Tessuti produttivi esito di pianificazione attuativa

1. Si tratta di due complessi produttivi di medie dimensioni esito di piani attuativi, dotati di impianto urbano strutturato secondo una strada di spina collegata alla viabilità principale, con accesso generalmente diretto ai lotti. I tessuti di tipo D2 sono riferibili al morfotipo insediativo T.P.S.2, come definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR. Gli elaborati grafici individuano la superficie fondiaria delle aree edificate nonché gli spazi destinati alla mobilità e alla sosta, le aree per attrezzature di interesse comune e il verde pubblico attrezzato. I tessuti di tipo "D2" sono individuati nelle Tavv. 1 e 2 degli elaborati grafici

2. Nei tessuti di tipo "D2" il PO, in coerenza con gli obiettivi del PIT-PPR per il morfotipo T.P.S.2, si prefigge di:

- riqualificare il tessuto produttivo, pur conservando il principio insediativo, ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con gli insediamenti contigui e il territorio aperto;
- ridisegnare i margini contigui ai comparti residenziali mediante schermature, barriere antirumore, ecc e i margini con il territorio aperto con interventi di mitigazione paesistica;
- attrezzare ecologicamente le aree produttive (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto favorendo la sostenibilità ambientale, minimizzando l'impatto sull'ambiente circostante, promuovendo la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi;
- sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

3. Nei tessuti di tipo D2, perseguendo gli obiettivi di qualità compositiva e di efficienza energetica, sono ammessi:

- le attività di cui al precedente Art. 30 comma 2;
- gli interventi di nuova costruzione negli eventuali lotti liberi, a condizione che siano assolti gli adempimenti contenuti nelle relative convenzioni, con l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo;
- la modificazione degli edifici esistenti alle condizioni e con gli obblighi di cui al punto precedente;
- l'incremento della SE degli edifici esistenti nei limiti del 20% nel rispetto di un $IC \leq 40\%$.

4. È ammessa, previa approvazione di un piano attuativo esteso a tutto il comparto originario, la ristrutturazione urbanistica dello stesso con la conservazione della dimensione originaria in termini SE e il rispetto di un indice di copertura IC inferiore o uguale al 50% delle

singole superfici fondiarie. Tale ristrutturazione deve essere realizzata nel pieno rispetto degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 33 – D3: Tessuti per attività terziarie

1. Sono i tessuti destinati prevalentemente ad attività terziarie commerciali e direzionali
2. Si articolano in:
 - D3.a aree per attività terziarie
 - D3.b aree per esposizione e commercializzazione di autovetture
3. Nei tessuti D3.a sono ammesse le seguenti attività:
 - attività terziarie/direzionali;
 - esposizione e commercializzazione di merci;
 - servizi aziendali per gli addetti;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - attività di servizio alla persona;
 - commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
 - altre attività di tipo direzionale e commerciale escluse dalle attività produttive.
4. Nei tessuti D3.a sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art.6 con esclusione degli interventi di nuova costruzione. Gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di edificabilità fondiaria	IF	mq/mq	0,60
Indice di copertura	IC	mq/mq	40%
Altezza massima (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
Distanze dai confini		ml	5,00
Distanze tra edifici		ml	10,00
Indice di permeabilità fondiario	IPF	%	≥ 25

5. Nei tessuti D3.b sono ammessi sull'edificato esistente tutti gli interventi di cui al precedente Art. 6 con esclusione delle nuove costruzioni. È ammesso un ampliamento con dimensione massima di mq 15 di SE per locali ad uso ufficio.
6. In presenza di esercizi commerciali, per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, in aggiunta agli standard previsti dall'Art. 5, punto 2, del DM 2 aprile 1968 n. 1444 è richiesta la dotazione di parcheggi prevista dall'Art. 8 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 aprile 2020, n. 23/R.

Art. 34 – D4.n: Complessi turistico-ricettivi

1. Negli elaborati di progetto sono individuate rispettivamente con i codici D4.1 e D4.2 aree edificabili destinate ad attività turistico-ricettive sottoposte a normativa specifica.
2. L'area D4.1 costituisce un comparto appositamente perimetrato negli elaborati grafici di piano, riferibile al morfotipo TPS4 (Piattaforma turistico-ricettiva), comprendente strutture ricettive e ricreative (D4.1.1), parcheggi pertinenziali (D4.1.2) e viabilità di accesso (D4.1.3) secondo l'articolazione riportato nella tabella seguente.

Superficie territoriale		ST		49.421
Superficie fondiaria	D4.1.1	SF	mq	24.189
Parcheggi pertinenziali	D4.1.2		mq	21.203
Strada di accesso	D4.1.3		mq	4.029

3. All'interno delle aree D4.1.1 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva di cui al precedente Art. 7 comma 5, nel rispetto di un indice di permeabilità fondiaria IPF uguale o maggiore al 30%. Non sono ammesse nuove costruzioni.

4. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi a tutto il comparto sono subordinati al rispetto dei valori riportati nella seguente tabella:

Superficie territoriale	ST	mq	49.421
Indice di edificabilità territoriale	IT		0,25
Indice di copertura	IC		30%
Altezza massima	HMax	ml	10,00
Distanze dai confini		ml	5,00
Distanze dalle sedi viarie		ml	10,00
Indice di permeabilità fondiario	IPF	%	≥ 30

Tali previsioni si attuano mediante Piano di recupero ai sensi dell'Art. 119 della L.R. 65/14.

5. L'area D4.2 è riferita ad un edificio alberghiero esistente in Via Vittorio Veneto. Vi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva di cui al precedente Art. 7 comma 5 nel rispetto di un indice di permeabilità fondiaria IPF uguale o maggiore al 30%. È ammesso un ampliamento della SE pari al 10%.

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I – DEFINIZIONI E GENERALITÀ

Art. 35 – Individuazione, attività e articolazioni. Aree pertinenziali nel Territorio Rurale

1. Ai sensi dell'Art. 64 della L.R. 65/14 è considerato rurale il territorio esterno al Territorio Urbanizzato come individuato dall'Art. 15 della disciplina del PS, ai sensi dell'Art. 4 della stessa L.R. 65/14, in conformità al PIT-PPR. In particolare, il Territorio Rurale è costituito dalle aree agricole, dall'edificato rurale sparso, dalla campagna urbanizzata, dalle aree che rappresentano, ai sensi dell'Art. 13 del PS, i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

2. Sono attività agricole quelle dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse nonché gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.

3. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

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

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

5. Nel Territorio Rurale sono consentiti:

- la residenza;
- le attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizio alla persona e alla residenza;
- le attività turistico-ricettive;
- le attività direzionali limitatamente a centri di ricerca e sedi di associazioni;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico.
- infrastrutture della mobilità limitatamente a parcheggi pubblici scoperti.

6. È consentita, dove non espressamente vietata, la realizzazione di piscine e di impianti sportivi di cui all'Art. 134 comma 1 lettera "m" della L.R. 65/14 con le modalità previste al successivo Art. 36 comma 7. Tali strutture, di natura esclusivamente privata, devono essere realizzate nell'area di pertinenza della residenza esistente. Le piscine possono anche essere destinate all'uso collettivo nel rispetto della L.R. n.08 del 09/03/2006.

7. Aree pertinenziali nel Territorio Rurale

7.1. Nel Territorio Rurale per area di pertinenza si intende lo spazio individuato da elementi fisici certi quali recinzioni, pavimentazioni nonché da documentazioni cartografiche, catastali o simili. In caso di assenza dei suddetti elementi fisici o documentali, l'area di pertinenza è data da un intorno delimitato da un perimetro virtuale tracciato a una distanza di 50 metri da quello dell'edificio principale.

8. Il Territorio Rurale, con riferimento all'Art. 13 della disciplina del PS nonché ai morfotipi rurali e di urbanizzazione extraurbana individuati dal PIT-PPR, risulta articolato secondo i seguenti aggregati, elementi, ambiti e aree:

CODICE	DESCRIZIONE DELL'AREA	MORFOTIPI DI RIFERIMENTO
E1	Aree agricole di pianura	7
E2	Aree agricole destinate alla produzione vivaistica	22
E3	Aree della bonifica storica	7
E4	Aree contigue alle riserve del Padule di Fucecchio	7
E5	Ambiti periurbani	23
E6	Aree agricole di connessione ecologica	
EB	Tessuti radi in Territorio Rurale	T.R.11
ED	Insedimenti per attività produttive in Territorio Rurale	
EF.n	Insedimenti per servizi in Territorio Rurale, esito della conferenza di copianificazione	

9. Nelle aree comprese all'interno del vincolo paesaggistico istituito lungo l'autostrada Firenze-Mare devono essere adottate soluzioni progettuali tali da relazionarsi con rispetto agli elementi di valore, così come individuati da Piano Paesaggistico del PIT per l'ambito 5 della Valdinievole.

Art. 36 - Disciplina degli interventi

1. Ai fini di disciplinare gli interventi necessari allo sviluppo sostenibile dell'agricoltura, le attività ad esse connesse e le altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali, il PO fa riferimento al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14 nonché al Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R.

2. Per ciascuna delle articolazioni di cui comma 8 del precedente Art.35 sono previste prescrizioni specifiche, ai fini della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, in riferimento ai disposti dell'Art. 68 della L.R. 65/14. Fatte salve tali prescrizioni specifiche e tutte le altre e diverse prescrizioni e limiti imposti dalle presenti norme, su tutti gli aggregati, elementi, ambiti e aree di cui al comma 8 del precedente Art. 35, si applicano integralmente le norme previste dalla suddetta L.R. nonché dal Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R.

3. È consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici con le modalità e i limiti previsti al Titolo IV, Capo III, Sezione IV della L.R. 65/14. Gli interventi da eseguire devono rispettare le prescrizioni relative all'eventuale interesse o storico-architettonico-testimoniale del fabbricato. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla realizzazione delle stesse contestualmente all'intervento di trasformazione. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per gli edifici aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso e per i fabbricati che sono stati costruiti e utilizzati per attività agricole specifiche quali frantoi, cantine, stalle, porcilaie od altro.

4. Nel recupero del patrimonio edilizio, salvo limitazioni puntualmente prescritte in base alla classificazione del patrimonio, per gli edifici presenti sul Territorio Rurale, svincolati dall'attività agricola, o comunque non collegati a fondi agricoli, è consentito il cambio di destinazione d'uso a prescindere dalle quantità previste dal PS in sede di dimensionamento.

5. Riguardo alla salvaguardia delle risorse naturali si fa riferimento alle prescrizioni contenute nella Parte IV, Titolo I, Capo I della presente normativa.

6. Riguardo ai beni paesaggistici si fa riferimento all'Art.14 della disciplina del PS.

7. La realizzazione di piscine e impianti sportivi di cui al precedente Art. 35 comma 6 deve essere rispettosa dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e del contesto ambientale ai sensi degli Artt. 71 e 79 della L.R. 65/14. In particolare non può essere alterato il reticolo idraulico minore. Le forme dei manufatti, i materiali di finitura e le coloriture devono essere improntati alla sobrietà, evitando contrasti stridenti con la morfologia e i cromatismi dei luoghi.

CAPO II – INTERVENTI SULL'EDIFICATO STORICO

Art. 37 – EA: Edifici e complessi storici e relative aree di pertinenza. Ruederi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale storico devono essere conformi alla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14.

2. Negli edifici storici giacenti in Territorio Rurale, come rappresentati nella Tav. 3 degli elaborati grafici del PO, sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione conservativa. I criteri di progettazione e le modalità esecutive degli interventi sono in tutto conformi a quanto previsto per gli edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale presenti all'interno del Territorio Urbanizzato di cui al precedente Art. 18 delle presenti norme nonché alle specifiche prescrizioni di cui al precedente Art.7.

3. È fatta salva la possibilità di documentare, nei modi previsti dal precedente Art. 17 comma 3 l'avvenuta alterazione morfologica e la conseguente perdita di valore storico o storico-testimoniale degli immobili di Classe 3. Sugli stessi immobili, successivamente alla eventuale procedura di riclassificazione (immobili di Classe 4), sono ammessi gli interventi di cui all'Art.7 comma 5.2.

4. Le aree di pertinenza degli edifici e dei complessi storici isolati giacenti nel Territorio Rurale, come definite al precedente Art. 35 comma 7, costituiscono il contesto di stretto riferimento degli stessi. Esse non possono essere frazionate e devono essere preservate e tutelate in modo da mantenerne inalterato il valore compositivo nonché il rapporto tra edificato e spazi aperti. Vi sono ammesse, con intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, per eventuali edifici e manufatti privi di interesse, la demolizione con restituzione di area libera. Devono essere conservate le essenze arboree di alto fusto esistenti, fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie e malate. La pavimentazione di strade e parcheggi deve rispettare le esigenze di ordine ambientale.

6. Per i ruderi di edifici e complessi storici giacenti nel Territorio Rurale vale la disciplina prevista all'Art. 20 della presente normativa.

CAPO III – INTERVENTI SULL'EDIFICATO RECENTE

Art. 38 – EB: Tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale

1. I Tessuti residenziali di tipo "EB", che fanno riferimento al morfotipo "T.R.11" come definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR, sono rappresentati dal PO nella Tav. 3 degli elaborati grafici. Questi tessuti risultano radi e discontinui, costituiti da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali nel Territorio Rurale in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Il rapporto con la strada è quasi sempre mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati prevalentemente a verde. Mancano gli spazi pubblici e i servizi. Il tipo edilizio prevalente è costituito dalla casa uni-bifamiliare.

2. Il PO si prefigge di arrestare la dispersione insediativa caratteristica dei Tessuti radi in Territorio Rurale bloccando la reiterazione del modello e, in particolare, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PS, riferiti soprattutto all'invariante II, si prefigge:

- la conservazione o l'incremento della permeabilità ecologica dell'insediamento anche attraverso la sistemazione a verde delle aree di pertinenza in stretta coerenza con i caratteri prevalenti del Territorio Rurale contiguo;
- la riqualificazione edilizia in forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della circostante ruralità;
- il recupero della continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani eventualmente presenti.

3. Nei tessuti di tipo "EB" sono ammessi:

- le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica con l'inserimento del cordolo sommitale purché l'incremento dell'altezza del fronte (HF) sia conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di rischio sismico nonché agli orientamenti interpretativi di cui al DPGR n. 83 del 22/05/2022.
- gli ampliamenti, riferiti unicamente alla funzione residenziale, contenuti all'interno del 20% della SE esistente e nella misura massima di 40 mq a condizione che l'indice di copertura (IC) conseguente agli interventi di ampliamento, non superi il valore del 25%;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di SE, da eseguire perseguendo gli obiettivi di qualità compositiva e di efficienza energetica, a condizione che l'indice di copertura (IC), non superi il valore del 25%;
- l'incremento delle unità immobiliari mediante interventi di ristrutturazione.

4. Le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di ristrutturazione non possono avere SE inferiore a mq 55.

5. Non sono ammessi:

- le nuove costruzioni
- Il rialzamento degli edifici

Art. 39 – ED: Insediamenti per attività produttive in Territorio Rurale. Stoccaggio e Attività produttive all'aperto

1. Gli insediamenti di tipo industriale o artigianale esistenti, localizzati in un territorio agricolo e per i quali si prevede il mantenimento della funzione, sono individuati con la sigla "ED" nella Tav.3 del PO. Per i suddetti insediamenti, purché legittimati da idoneo atto autorizzativo e ferma restando la specifica disciplina riferita agli edifici di interesse, è consentito l'ampliamento "una tantum" per una quantità non superiore al 30% della SE esistente da realizzarsi all'interno della superficie fondiaria di proprietà, ancorché inserita in area agricola,

quale risulta da atti definitivi alla data di adozione del presente PO. Le espansioni predette non possono avvenire in nessun caso al di fuori delle zone agricole. Non sono ammesse attività produttive insalubri.

2. Non è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo a seguito di Piano di recupero redatto ai sensi dell'Art. 119 della L.R. 65/14. Nel caso di cessazione delle attività esistenti sono ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche ambientali della zona di appartenenza senza aumenti di volume o di SE.

3. Spazi per stoccaggio e attività produttive all'aperto

3.1. Si tratta di aree da destinare allo stoccaggio e alla eventuale commercializzazione di materiali e attrezzature per l'edilizia e simili. Sono consentiti la cernita, la trasformazione e la commercializzazione di inerti e materiali per l'edilizia nonché la realizzazione di piccoli box e tettoie in legno o metallo delle dimensioni indicate al successivo comma 4.3.

3.2. I progetti di utilizzazione o trasformazione delle aree di cui al precedente comma devono individuare la viabilità interna, i piazzali, le aree destinate a parcheggio, il sistema di smaltimento delle acque meteoriche e dei liquami. Tali aree devono essere schermate con barriere vegetali costituite da arbusti autoctoni.

3.3. L'utilizzazione e la trasformazione di queste aree sono soggette al rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie territoriale
- Superficie coperta massima 30 mq;
- Altezza massima 3,5 mt. fuori terra;
- Distanze di edifici e manufatti dai confini non inferiore a mt. 5,00;
- Le nuove aree devono essere collocate preferibilmente in adiacenza alle zone produttive e in prossimità di edifici esistenti;
- La superficie di ogni singola nuova area non deve superare i mq 1000.

Art. 40 – Interventi sull'edificato con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. Per edificato recente nel Territorio Rurale si intende quello costituito dagli edifici e manufatti costruiti successivamente all'anno 1954.

2. Negli edifici con destinazione d'uso agricola, oltre alle prescrizioni di carattere generale riferite al Territorio Rurale, in assenza di programma aziendale, sono consentiti interventi previsti dall'Art.71 della L.R. 65/14 se non comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola e se ammessi nelle singole aree agricole.

3. La superficie delle abitazioni rurali esistenti può essere ampliata della misura prevista all'Art. 71 comma 1bis della L.R. 65/14 con interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con trasferimento di consistenze aziendali o con ampliamento a tantum a condizione che la SE preesistente, riferita all'abitazione rurale, sia inferiore a mq 150 e con l'intervento proposto non venga superato tale limite.

4. Gli interventi di cui al precedente comma 3 possono comportare un aumento di una unità del numero delle residenze, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola delle stesse e a condizione che la nuova unità abbia una Superficie utile (SU) non inferiore a mq 55.

5. Gli annessi agricoli possono essere ampliati della misura prevista dallo stesso Art. 71 comma 1 bis della L.R. 65/14.

6. Nel caso in cui gli interventi edilizi previsti nel presente articolo siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare, con atto

d'obbligo registrato e trascritto, a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

7. Nella realizzazione degli interventi previsti nel presente articolo devono essere seguiti i criteri e le modalità che garantiscano soluzioni costruttive e morfologiche rispettose del contesto.

Art. 41 – Interventi sull'edificato con destinazione d'uso non agricola

1. Negli edifici con destinazione d'uso non agricola, oltre alle prescrizioni di carattere generale riferite al Territorio Rurale, sono consentiti interventi previsti dall'Art.79 della L.R. 65/14. 2. Le addizioni di cui allo stesso Art.79 comma 2, lettera d) riferite alla funzione residenziale, non possono superare in termini di SE il 20% della SE esistente e la misura massima di 40 mq.

3. Le addizioni riferite a funzioni diverse da quella residenziale, limitatamente alle attività artigianali o commerciali a servizio diretto dell'agricoltura già insediate alla data di adozione del presente PO, devono anch'esse essere contenute all'interno del 20% della SE esistente esistente regolarmente legittimata.

4. Negli interventi sugli edifici recenti con destinazione d'uso non agricola, devono essere osservate anche le seguenti disposizioni:

- a) non sono ammessi locali interrati;
- b) ove non vietato dalla disciplina della specifica zona agricola, è ammessa la costruzione di autorimesse fuori terra con il limite di mq 25 di SE e altezza massima interna di m 2,40, nei limiti di una per ogni unità immobiliare residenziale, alla condizione che i manufatti siano compatibili con il contesto paesaggistico.
- c) nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, esse devono avere forme e dimensioni e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante;
- d) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - intonaco con finitura a cemento;
 - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne.
- e) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti;
- f) è ammessa la realizzazione di portici con copertura fissa, della dimensione massima di 25 mq per ogni unità immobiliare, previo progetto esteso a tutto l'edificio o complesso, che assicuri la compatibilità dell'intervento con il contesto di riferimento;
- g) le recinzioni, da realizzarsi con le modalità descritte al successivo Art. 73 comma 6, devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e, comunque, in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.
- h) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde devono corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale ed evitando l'impiego di specie non autoctone.
- i) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione devono essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non possono comunque superare il 30% della superficie coperta dagli edifici.

6. Nel caso in cui siano ammessi interventi di ampliamento o demolizione con ricostruzione valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) le superfici, se intonacate, devono essere di norma realizzate con intonaci a base di calce o con malta moderatamente cementizia;
- b) le coperture di norma devono essere del tipo a falda e il manto di copertura in laterizio; i pluviali devono essere in rame e preferibilmente a sezione tonda; non sono ammessi canali di gronda o converse in acciaio inox se non adeguatamente imbrunite;
- c) gli elementi di finitura devono essere analoghi a quelli degli edifici preesistenti.

7. Per gli interventi sugli spazi aperti pertinenziali degli edifici diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area, basato su un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

CAPO IV – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 42 - Nuovi edifici rurali

1. Nella realizzazione di nuovi edifici rurali, ai sensi dell'Art. 73 della L.R. 65/14, allo scopo di garantire soluzioni costruttive e morfologiche omogenee al contesto edilizio storico, sarà necessario confrontarsi con i caratteri dello stesso, individuandone le tipicità costruttive e morfologiche e perciò analizzando:

- i tipi edilizi;
- la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- la tipologia costruttiva prevalente delle strutture verticali e degli orizzontamenti;
- il tipo di copertura (manto, gronda, pluviali);
- i caratteri e le finiture dell'involucro;
- la presenza di scale esterne, logge, balconi, etc.
- la disposizione e la forma delle aperture;
- il tipo di infissi;
- le sistemazioni esterne quali pavimentazioni, sistemazioni a verde.

2. Oltre alle indicazioni e prescrizioni contenute nella Parte IV, Titolo I, Capo II delle presenti norme, devono essere rispettate le eventuali prescrizioni riportate per i diversi ambiti di appartenenza dell'area oggetto di nuova edificazione.

3. Le nuove costruzioni non devono comportare significativi movimenti di terra e devono:

- essere ubicate prioritariamente lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili fatta eccezione per brevi tratti di raccordo;
- essere ubicate per quanto possibile nelle vicinanze di edifici esistenti, al fine di non alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito, evitando tuttavia saldature con edifici o nuclei di interesse storico-architettonico-testimoniale.

In caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a edifici esistenti, devono essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo adottando eventualmente forme di mitigazione percettiva mediante barriere verdi, con modalità di impianto tipiche del luogo, costituite da specie autoctone.

4. Per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo e per i nuovi annessi agricoli valgono inoltre gli indirizzi normativi di cui ai seguenti Artt. 43 e 44.

Art. 43 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Se non esplicitamente escluso dalle presenti norme, possono essere realizzate nuove abitazioni rurali riferite alle esigenze degli imprenditori agricoli, impegnati nella conduzione del fondo, secondo quanto disposto e prescritto dall'Art.73 della L.R. 65/14 nonché dall'Art. 4 del Regolamento Regionale 25/08/2016 n. 63/R.

2. La SE di ogni unità abitativa non può superare 150 mq. L'altezza della nuova costruzione non può superare i due piani ovvero l'altezza massima (Hmax) di m 6,50.

Art. 44 - Nuovi annessi agricoli

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita nei limiti e secondo le prescrizioni dell'Art. 73 della L.R. 65/14 nonché degli Artt. 5 e 6 del Regolamento Regionale 25/08/2016 n. 63/R. Gli annessi agricoli devono essere realizzati nel rispetto della sostenibilità ambientale, con scelte progettuali mirate all'eco-efficienza energetica, nel rispetto delle risorse essenziali del territorio e orientate al rispetto di tipologie e modalità costruttive tradizionali. Sono

consentite altresì soluzioni innovative, purché inserite correttamente nel paesaggio e coerenti con la destinazione d'uso prevista.

2. I nuovi annessi agricoli si articolano nel modo seguente:

- Annessi commisurati alla produzione agricola;
- Annessi svincolati dalla produzione agricola;
- Annessi precari e serre temporanee per le esigenze degli imprenditori agricoli;
- Annessi destinati all'attività agricola amatoriale;
- Manufatti per attività amatoriali con animali.

3. a- Annessi commisurati alla produzione agricola

3.1. Tali manufatti devono essere realizzati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- in presenza di edifici aziendali preesistenti, la previsione di nuove costruzioni deve trovare collocazione in prossimità del centro aziendale, evitando, salvo comprovate esigenze, di consumare nuovo suolo agricolo in zona non edificata;
- qualora non sia presente un centro aziendale, ovvero nel caso in cui, sia dimostrata la necessità di una diversa localizzazione dei nuovi annessi, la scelta deve essere orientata dalla ricerca del minor impatto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento alla viabilità di accesso, che non può prescindere dall'impiego di strade poderali preesistenti, fatti salvi eventuali raccordi da eseguirsi nel rispetto delle trame agrarie;
- devono essere contestualmente eliminati eventuali manufatti precari anche se condonati;
- la copertura deve essere realizzata a falde con pendenza massima del 30%
- devono avere un solo piano fuori terra, di altezza commisurata all'attività da svolgere e comunque contenuta entro i 5 mt. all'intradosso del colmo di copertura e devono rispettare i seguenti parametri:

SUPERFICIE DEL TERRENO	SE CONSENTITA
superficie terreno < 1.500 mq	non superiore a 150 mq
1.500 mq < superficie terreno < 5000 mq	non superiore a 200 mq
superficie terreno > 5.000 mq	massimo 250 mq

- Le superfici di riferimento, non necessariamente contigue, devono tuttavia essere interne al territorio comunale

4. b- Annessi svincolati dalla produzione agricola

4.1. Si tratta di nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime e alla presentazione del programma aziendale. La costruzione di tali manufatti è riservata a imprenditori agricoli la cui impresa risulti iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, in attività sul territorio comunale e impegnata in una delle seguenti attività:

- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquacoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori;
- allevamento di equidi.

4.2. La superficie degli annessi non può in ogni caso superare i mq 200 di SE e deve essere dimensionata in rapporto all'estensione del terreno a cui gli annessi stessi saranno asserviti, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUPERFICIE DEL TERRENO	SE CONSENTITA
superficie terreno < 1.500 mq	non superiore a 100 mq
1.500 mq < superficie terreno < 5000 mq	non superiore a 150 mq
superficie terreno > 5.000 mq	massimo 200 mq

La richiesta riferita all'installazione dei nuovi annessi svincolati dalla produzione agricola dovrà essere corredata di un progetto contenente una apposita documentazione tecnico-agronomica nella quale sia specificato ed evidenziato in modo dettagliato quanto segue:

- l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
- la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso alle esigenze aziendali dichiarate;
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;
- gli effetti attesi sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico;
- l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
- gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento.

4.3. Il sito scelto per l'ubicazione, deve essere servito dalla rete viaria esistente, anche podereale. Non è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari per consentire l'accesso all'area.

4.4. Gli annessi devono avere un solo piano fuori terra, di altezza commisurata all'attività da svolgere e comunque contenuta entro i 5 mt. all'intradosso della copertura; la copertura deve essere realizzata a falde con pendenza massima del 30%.

4.5. Valgono le prescrizioni di cui al comma 3.1, primo capoverso del presente articolo.

5. c - Annessi precari e serre temporanee per le esigenze degli imprenditori agricoli

5.1. Si tratta dei manufatti precari e delle serre temporanee destinati alle esigenze stagionali degli imprenditori agricoli, previsti dalla L.R. 65/14. L'installazione di tali manufatti e serre è disciplinata dall'Art.1 del regolamento di attuazione n. 63/R.

6. d - Annessi destinati all'attività agricola amatoriale. Serre amatoriali

6.1. Si tratta di annessi agricoli previsti dall'Art.78 della L.R. 65/14 e disciplinati dall'Art. 12 del Regolamento regionale 63/R destinati all'esercizio dell'attività agricola da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e al di fuori dei terreni aziendali o delle aree di pertinenza di edifici esistenti. Tali manufatti sono consentiti sui fondi coltivati, sprovvisti di annessi agricoli alla data di adozione delle presenti norme, con le eventuali limitazioni specificate per le singole aree rurali.

6.2. La SE di questi annessi agricoli sarà dimensionata in base alla superficie del terreno a cui saranno asserviti, nel rispetto dei seguenti parametri:

SUPERFICIE DEL TERRENO	SE CONSENTITA	SE SERRE
superficie terreno < 1.500 mq	non superiore a 10 mq	100 mq
1.500 mq< superficie terreno<5000 mq	non superiore a 16 mq	
superficie terreno > 5.000 mq	non superiore a 35 mq	

6.3. Gli annessi amatoriali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- devono essere costruiti in legno e costituiti da un unico corpo di fabbrica di forma semplice e regolare, con le sole opere di fondazione necessarie in relazione al sistema strutturale adottato e comunque nel rispetto del regolamento regionale vigente, senza dotazione impiantistiche che ne consentano un diverso utilizzo, ancorché saltuario o temporaneo, ad eccezione di un semplice impianto elettrico finalizzato all'illuminazione del locale. Le coperture devono essere di forme tradizionali, a capanna con manto in laterizio e pendenza massima delle falde pari al 30%. In alternativa sono ammessi manti costituiti da guaine di colore verde scuro o rosso scuro o grigio ardesia;
- l'altezza utile (HU) in corrispondenza della gronda non deve essere superiore a m. 2,00.
- Il manufatto deve rispettare le distanze di 5 metri dal confine di proprietà, deve essere smontato al cessare dell'attività agricola e non può essere alienato separatamente dal fondo su cui insiste. In nessun caso può costituire SE ai sensi di quanto definito all'Art.8 delle presenti norme.

6.4. Le serre amatoriali devono avere le caratteristiche costruttive e rispettare i parametri previsti al successivo comma 8, tenendo conto del limite di superficie di 100 mq indicato nella tabella precedente.

7. e - Manufatti amatoriali con animali

7.1. Questi manufatti si riferiscono ad attività amatoriali praticate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, per uso personale o familiare senza fini di lucro, come disciplinate dal regolamento regionale vigente e di seguito individuate.

7.2. Le attività amatoriali oggetto della presente norma si riferiscono alle seguenti specie e quantità:

Tipo di allevamento/ricovero	Numero Massimo capi	Superficie coperta max	Distanze minime dalle abitazioni proprietarie	Distanze minime dalle altre abitazioni	Distanze dal confine di proprietà	Distanze dalle strade	Altezz e max.	Sup. Fondiaria min.
	n	mq	m	m	m	m	m	mq
Apicoltura	15 arnie	15	-	-	-	-	2	1.500
Avicoltura	12	15	10	20	10	10	2	1.500
Cunicoltura	10 riproduttori	15	10	20	10	10	2	1.500
Ovini/ Caprini	10	30	20	25	20	20	2	5.000
Suini	2 adulti	15	25	50	25	25	2	5.000
Bovini	2 adulti	30	20	50	20	20	2	5.000
Equini	2 adulti	30	20	50	20	20	4	6.000
Cani	6 adulti	30	20	25	20	20	2	3.000

7.3. Per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato, la superficie coperta massima del manufatto si dimensiona proporzionalmente.

7.4. In relazione alla tipologia di attività amatoriale, al fine di consentire il mantenimento degli animali in condizioni adeguate, è ammessa l'installazione di manufatti e recinzioni, che devono rispondere ai requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia veterinaria e uniformarsi alle prescrizioni indicate nella seguente tabella:

a	cavalli	box in legno e palizzate in legno *
b	cani	cucce ricovero in legno e recinzione metallica zincata a maglia sciolta con pali in legno
c	animali da cortile	manufatti in legno e recinzioni metalliche di tipo adeguato alla specie con pali in legno
d	api	arnie in legno senza alcuna recinzione

* ogni box deve essere costituito da una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e da una destinata alle attività di pulizia e sellatura. La prima deve essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile; la seconda deve configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso. L'intero box deve essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non può superare i 15 mq dei quali almeno 9 devono essere riservati al vano per il ricovero dell'animale. La pavimentazione della parte chiusa deve essere realizzata in cemento, prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia deve essere lasciata in terra battuta. Possono essere realizzati al massimo due box ed in questo caso deve essere realizzato un unico manufatto accorpato.

7.5. Tali manufatti in legno, possono essere trattati con prodotti protettivi opachi. È consentita l'impermeabilizzazione delle eventuali coperture, con guaine opache di colore verde scuro o grigio ardesia o rosso scuro.

7.6. Per l'installazione dei manufatti di cui alla precedente tabella, al fine di verificarne il corretto inserimento nel paesaggio, è prescritta l'acquisizione di preventivo atto di assenso dell'ufficio tecnico comunale competente. Al cessare dell'attività amatoriale ovvero in caso di alienazione del fondo, è prevista la rimozione di tutti manufatti ed il completo ripristino dell'area, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa statale e regionale vigente, per la realizzazione di opere in assenza di permesso di costruire.

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

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

8.2. I manufatti di cui al precedente sotto-comma devono essere realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, devono essere coperte con materiale trasparente e eventualmente dotate di teli ombreggianti, non devono comportare alcuna trasformazione permanente del suolo e devono rispettare le seguenti dimensioni e condizioni:

SUPERFICIE DEL TERRENO	IPF	SE CONSENTITA
superficie terreno < 1.500 mq	85%	non superiore a 300 mq
1.500 mq < superficie terreno < 5000 mq	85%	non superiore a 750 mq
superficie terreno > 5.000 mq	85%	massimo 500 mq

Aggiungere alla tabella

- | | |
|--|----------------------------|
| - altezza massima in gronda | m. 4,00 |
| - altezza massima al culmine | m. 7,00 |
| - altezza massima per serre a tunnel | m 7,00 (unico riferimento) |
| - distanza minima dalle abitazioni | m 10,00 |
| - distanza dal confine | m 3,00 |
| - distanza minima dalle strade pubbliche | m 5,00 |

8.3. La richiesta finalizzata alla realizzazione dei manufatti deve contenere:

- una relazione con l'indicazione delle esigenze produttive dell'azienda, della superficie agricola interessata, ecc.
- una valida documentazione relativa al corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico;
- l'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine dei due anni;

8.4. Per questi manufatti e serre sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

9. Manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni

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

9.2. I manufatti di cui al precedente sotto-comma devono essere realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, devono essere coperte con materiale trasparente e eventualmente dotate di teli ombreggianti, non devono comportare alcuna trasformazione permanente del suolo e devono rispettare le dimensioni e condizioni di cui al precedente sotto-comma 8.2

9.3. La richiesta finalizzata alla realizzazione dei manufatti deve contenere gli elaborati di cui allo stesso sotto-comma 8.3 con l'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo necessario alle esigenze aziendali.

9.4. Per questi manufatti e serre sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva senza cambio di destinazione d'uso.

CAPO V – DISCIPLINA DELLE DIVERSE AREE AGRICOLE

Art. 45 - E1: Aree agricole di pianura

1. Sono aree caratterizzate da una forte interrelazione tra il mosaico colturale di pianura e la parte più densamente edificata del territorio comunale. Si tratta delle aree prevalentemente occupate dal Morfotipo 20 del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari. Queste aree presentano alcune criticità legate alla contiguità con il Territorio Urbanizzato e alle dinamiche di espansione dello stesso.

2. Nelle aree E1 il PO si prefigge di:

- contrastare l'erosione di Territorio Rurale avviando il riordino delle aree di pertinenza, degli annessi e della viabilità, individuando con rigore il perimetro del Territorio Urbanizzato;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- riqualificare il paesaggio urbano anche attraverso la multifunzionalità colturale;
- valorizzare le aree E1 come luoghi particolarmente idonei a forme di conduzione agricola di tipo hobbistico; (orti sociali, agricoltura di prossimità ecc.);
- tutelare la diversificazione colturale caratterizzata dalla compresenza di colture arboree e erbacee;
- preservare le aree naturali quali la vegetazione riparia, le siepi e filari alberati, incrementandone, dove possibile, la consistenza.

3. Nelle aree E1 valgono le seguenti prescrizioni:

- eventuali interventi non devono ostacolare la continuità del reticolo idrografico e la funzione di elemento connettivo ecologico e paesaggistico fra pianura e collina esercitata da ogni corso d'acqua;
- deve essere salvaguardata la testimonianza rappresentata dalla presenza del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale;
- devono essere tutelate le permanenze di interesse storico-culturale riferite a manufatti e infrastrutture;
- devono essere salvaguardati i varchi territoriali che impediscono la saldatura di aggregati urbani e contribuiscono alla definizione dei limiti tra gli insediamenti e la campagna;
- devono essere evitati gli interventi che, alterando significativamente la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio ed alle sistemazioni agrarie preesistenti;
- la realizzazione di strutture di interesse sociale, di spazi attrezzati per la sosta dei veicoli o per altri scopi, di infrastrutture stradali, deve essere preceduta da accurati studi che ne attestino la compatibilità ambientale e il corretto inserimento nel paesaggio.

4. Nelle aree E1 sono ammessi i seguenti interventi, destinazioni e attività:

- interventi sugli edifici e complessi storici e relative aree di pertinenza;
- recupero dei ruderi di edifici e complessi storici;
- interventi sui tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale;
- interventi sugli Insediamenti per attività produttive in Territorio Rurale;
- stoccaggio e le attività produttive all'aperto;
- interventi sull'edificato con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale;
- interventi sull'edificato con destinazione d'uso non agricola;
- nuovi edifici rurali;
- nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- nuovi annessi agricoli;

- utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola;
- mutamenti di destinazione agricola verso le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia;
- attività faunistico-venatorie.

Art. 46 – E2: Aree agricole destinate alla produzione vivaistica

1. Le colture vivaistiche ricadono all'interno delle aree vocate alla produzione vivaistica ai sensi della L.R. 41 del 23/07/2012 così come individuate nella Tav. 5Pa del PS nonché negli elaborati della variante al PTC di Pistoia approvata con D.C.P n. 40 del 28/07/2020 e integrata con D.C.P. n. 50 del 30/09/2020.

2. Nelle aree E2 il PO si prefigge di:

- tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere incentivi finalizzati alla ricomposizione della sua continuità;
- mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali, ciclabili) che ne potenzino l'accessibilità;
- realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi d'acqua, che possano rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
- riqualificare morfologicamente le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;
- consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

3. Nelle aree E2 valgono le seguenti prescrizioni:

- non deve essere alterata l'integrità del reticolo idrografico in ragione della funzione di connessione ecologica e paesaggistica della stesso e in particolare deve essere tutelata la permeabilità ecologica tra la pianura e le aree collinari garantita dai corsi d'acqua.
- devono essere tutelate le permanenze di interesse storico-culturale riferite a edifici, altri manufatti e infrastrutture.

4. Nelle aree E2 sono ammessi i seguenti interventi, destinazioni e attività:

- interventi sugli edifici e complessi storici e relative aree di pertinenza;
- Il recupero dei ruderi di edifici e complessi storici;
- interventi sui tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale;
- interventi sugli Insediamenti per attività produttive in Territorio Rurale;
- stoccaggio e le attività produttive all'aperto;
- interventi sull'edificato con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale;
- interventi sull'edificato con destinazione d'uso non agricola;
- nuovi edifici rurali;
- nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- nuovi annessi agricoli;
- utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola;
- mutamenti di destinazione agricola verso le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia;

- attività faunistico-venatorie.

Art. 47 – Interventi in aree destinate alla produzione vivaistica

1. La produzione vivaistica è ammessa nelle aree E1 e E2. Per le aree destinate alla produzione vivaistica vengono normati gli interventi edilizi e quelli riferiti alla modificazione del suolo, funzionali al tipo di coltura in conformità con quanto stabilito dalla variante al PTC approvata con D.C.P. n. 40 del 28/07/2020 e integrata con D.C.P. n. 50 del 30/09/2020.

2. Interventi sull'edificato

2.1. Nelle aree destinate alla produzione vivaistica sono ammessi gli interventi di cui ai Capi II, III, IV e V del presente titolo nel rispetto delle disposizioni previste per le singole aree. In particolare, nelle aree E2 sono consentiti gli interventi previsti dal PTC, alle condizioni stabilite dallo stesso piano. Riguardo all'altezza degli annessi agricoli, essa non deve superare la misura di mt. 5 all'intradosso del colmo di copertura.

2.2. per la localizzazione, la tipologia e le modalità costruttive dei nuovi edifici rurali valgono, oltre alle disposizioni dei precedenti Artt. 43 e 44, le specifiche disposizioni della disciplina del PTC per le aree vocate all'attività vivaistica ai sensi della L.R. 41/12,

3. Interventi di modificazione del suolo

3.1. Gli interventi di modificazione del suolo legati alle colture orto-florovivaistiche nelle aree E2 seguono la disciplina prevista per le aree vocate al vivaismo di cui al precedente Art.47 comma 3. Tale disciplina viene mutuata dal PTC e integrata con disposizioni riferite alle compatibilità ambientale, geomorfologica e idraulica di cui ai commi successivi.

3.2. La realizzazione di nuovi impianti di vasetteria non è ammessa nelle aree di connessione ecologica E6 e comunque nella fascia di 30 mt dal piede dell'argine del fiume Pescia di Pescia e nella fascia di mt 10 dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua pubblica.

3.3. Nelle aree E1 e E2 non coltivate a vivaio alla data di adozione del presente PO è ammessa la realizzazione di impianti di vasetteria limitatamente ad una porzione pari al 20% dell'intera superficie di proprietà allo scopo individuata.

3.4. La richiesta di allestimento di un nuovo impianto di vasetteria deve essere accompagnata dalla previsione di opere di sistemazione ambientale capaci di compensare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo. A questo scopo l'area utilizzata per le opere di compensazione deve risultare almeno pari a quella impermeabilizzata. La richiesta di un nuovo impianto deve essere corredata di elaborati in grado di dimostrare l'assenza di aggravio di rischio idraulico rispetto alla situazione preesistente e l'adeguatezza delle eventuali opere di compensazione.

3.5. Le superfici occupate da impianti di vasetteria devono rispettare le distanze di mt. 20 dagli edifici non aziendali e di mt. 10 dalle strade e dai confini di proprietà.

CAPO VI – DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE SPECIALI

Art. 48 – E3: Aree della bonifica storica

1. Sono le aree agricole poste a sud del territorio comunale comprese tra il fosso di Montecarlo e il torrente Pescia di Collodi, originate dalle bonifiche per colmata di epoca granducale.

2. Nelle aree E3 il PO si prefigge:

- il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione del reticolo scolante minore e, se necessario, il miglioramento del sistema idraulico;
- la tutela dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;
- la conservazione della giacitura storica della maglia agraria;
- la salvaguardia, ove presente, della vegetazione non colturale caratteristica del paesaggio della bonifica;
- la riqualificazione dell'ambiente insediativo mediante il recupero degli edifici e delle rispettive aree di pertinenza;
- la salvaguardia delle testimonianze di interesse storico testimoniale presenti sul territorio come la viabilità storica, le sistemazioni idrauliche, le testimonianze di cultura religiosa e popolare;
- la riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua quali il Fosso di Montecarlo e il Torrente Pescia di Collodi, che connettono il territorio al Padule di Fucecchio.

3. Nelle aree E3 sono ammesse le seguenti funzioni:

- l'agricoltura;
- la residenza.

3.1. Se compatibili con le funzioni elencate al comma precedente e se coerenti agli obiettivi indicati al comma 2, sono ammesse le seguenti attività:

- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande;
- agriturismo.

4. Nelle aree E3 sono consentiti:

- gli allevamenti di animali minori, cinotecnica ed acquacoltura;
- gli impianti a rete o puntuali, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, le infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili, la viabilità poderalo con la caratteristica delle strade bianche inghiaiate o in terra costipata e dimensione strettamente funzionale alla conduzione del fondo;
- l'ampliamento di edifici esistenti a destinazione d'uso agricolo, ai fini residenziali e produttivi, nella misura prevista al precedente Art. 40 e nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954;
- l'ampliamento di edifici esistenti a destinazione d'uso non agricolo, esclusivamente ai fini residenziali, nella misura prevista al precedente Art. 41 comma 1 e nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954;
- gli annessi per agricoltura biologica;
- gli annessi di cui al precedente Art. 44 comma 6;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.

5. Nelle aree E3 non sono consentiti:

- l'impermeabilizzazione del suolo, salvo per i casi previsti al precedente comma 4;
- i nuovi impianti a vivaio e gli ampliamenti degli impianti a vivaio e orto-floricoltura esistenti;

- le destinazioni degli edifici rurali ad attività legate al vivaismo e all'orto-floricoltura;
- i manufatti aziendali e le serre installati per periodi superiori a due anni;
- le nuove infrastrutture fatti salvi gli impianti e le infrastrutture di cui al precedente comma 4;
- la modifica del reticolo idraulico;
- l'alterazione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura nonché l'alterazione delle quote dei piani di campagna;
- l'eliminazione filari di essenze arboree e masse vegetazionali e di ogni elemento di interesse paesaggistico e ambientale;
- lo smaltimento di rifiuti solidi o liquidi;
- l'emungimento incontrollato delle falde idriche;
- le nuove costruzioni ad uso abitativo;
- I trasferimenti di volume;
- la sostituzione edilizia;
- la ristrutturazione urbanistica.

Art. 49 – E4: Aree contigue alle Riserve del Padule di Fucecchio

1. Si tratta di un'area agricola di modesta dimensione posta all'estremo Sud del territorio comunale tra il torrente Pescia di Collodi e il fosso della Sibolla. All'area è riconosciuta una specifica vocazione naturalistica in ragione della contiguità alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio. L'area è individuata nella Tav 3 del PO.

2. All'interno di tale area valgono i disposti di cui al Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali Regionali "Padule di Fucecchio" (FI-PT) e "Lago di Sibolla" (LU) e relative Aree contigue, Titolo II, Capo II (Disciplina delle aree contigue) ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020. in modo particolare per quanto concerne l'uso delle risorse e difesa del suolo, gli assetti infrastrutturali, edilizi ed urbanistici, valgono le prescrizioni di cui agli articoli 13, 14, 15 del citato Regolamento.

3. In ogni caso si applicano le prescrizioni di cui al punto 11.3, lettera b) dell'Art.11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Nell'area contigua non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici, annessi e manufatti a destinazione agricola o di qualunque altra natura salvo quanto previsto dalla Disciplina di cui al precedente comma 2.

5. Non è ammessa la formazione di orti sociali di cui all'Art.54 comma 7 della presente normativa.

6. Il Fosso della Sibolla, per la sua contiguità con gli ecosistemi dell'omonimo lago e del Padule di Fucecchio, deve essere oggetto di particolare attenzione riguardo alla tutela della flora e della fauna presenti nell'alveo e sulle rive, nell'ottica del consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale e della conservazione della funzione di corridoio ecologico.

Art. 50 - E5: Ambiti periurbani

1. Ai sensi dell'Art. 64, comma 3 lettera b) della L.R. 65/14, gli ambiti periurbani sono aree rurali caratterizzate dalla prossimità con il Territorio Urbanizzato. Essi devono essere considerati quali luoghi di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale, Il PS individua gli ambiti periurbani a Nord del Capoluogo, in adiacenza all'area produttiva di Via Camporcioni e nel tratto compreso tra la piattaforma turistica del capoluogo e la strada che collega Via Romana con Via Livornese di Sopra. Gli ambiti individuati fanno riferimento al morfotipo 23 delle aree agricole intercluse.

2. In coerenza con il PS, il PO si prefigge di salvaguardare:

- valore paesaggistico dell'ambito, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- valore sociale dell'area degli ambiti, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico come orti sociali e agricoltura di prossimità, e alla costituzione di reti di spazio pubblico anche mediante l'istituto dei parchi agricoli;
- gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti.

Il PO si prefigge inoltre di:

- mettere a rete, in particolare in prossimità degli argini del fiume Pescia di Pescia, gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali, ciclabili).
- riqualificare morfologicamente le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;
- consolidare e definire i margini dell'edificato mediante interventi mirati alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

4. Negli ambiti periurbani non è consentita la costruzione di abitazioni rurali o civili. È ammessa la costruzione di annessi agricoli di cui all'Art.44 comma 6. Gli interventi ammessi sulle costruzioni, ancorché recenti, devono essere improntati al rispetto della qualità paesaggistica del contesto mediante l'uso appropriato di materiali da costruzione, tecniche costruttive, coloriture, sistemazioni delle aree di pertinenza, ecc.

5. È consentita, in coerenza agli obiettivi specifici indicati al precedente comma 2, la realizzazione di orti sociali di cui all'Art. 54, comma 7 della presente normativa.

6. Le sistemazioni e le opere connesse a tali realizzazioni devono essere legittimate da adeguato titolo abilitativo. Il relativo progetto deve indicare la forma, i materiali e le modalità costruttive di strutture e attrezzature.

Art. 51 - E6: Aree agricole di connessione ecologica (corridoio del fiume Pescia di Pescia)

1. È costituito dalle aree agricole contigue agli argini, che, interessate in buona misura da colture floro-vivaistiche, hanno conservato solo in parte nel corso degli anni gli usi agricoli tradizionali dei primi interventi di bonifica, la maglia scolante minore e la viabilità poderale. Queste aree assolvono alla funzione di Connessione ambientale ed ecosistemica tra gli ambiti collinari ed il sistema naturale del Padule di Fucecchio. Le aree "E6" sono rappresentate nella Tav. 3 degli elaborati grafici.

2. Il PO, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PS, si prefigge :

- la salvaguardia degli areali;
- il mantenimento della viabilità campestre e poderale;
- il mantenimento della rete scolante minore esistente, della forma dei campi, delle piantate residue;

3. In tali aree valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- gli ampliamenti "una tantum" di cui agli Artt. 37 e 38 delle presenti NTA, esclusivamente per edifici non classificati;
- le opere eventualmente necessarie alla protezione civile, rifugi, posti di vigilanza e soccorso;

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (pozzi, derivazioni di acque superficiali, cabine di decompressione gas ecc.) previo parere autorizzativo degli Organi competenti;
- il cambio d'uso dalle altre funzioni a quella agricola;
- il cambio d'uso dalla funzione agricola e funzioni connesse alla residenziale;
- la ricostituzione di eventuali alberate di proda;
- le opere di rinaturalizzazione.

5. Per gli edifici rurali non residenziali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole, quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti. Gli edifici con destinazione d'uso non agricola, compresi i locali accessori e gli annessi, possono essere riconvertiti all'uso agricolo.

6. Eventuali infrastrutture ed attrezzature che favoriscono ed incentivano la fruizione pubblica del "corridoio" possono essere realizzate mediante progetti speciali di iniziativa pubblica. In particolare, saranno consentiti:

- Interventi relativi a percorsi fuori strada relativi ad attività agro-ambientali, all'approvvigionamento di posti di soccorso e di abitazioni altrimenti non raggiungibili, all'esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza e di protezione civile;
- Interventi relativi alle infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica ed idrogeologica;
- Interventi relativi alla viabilità poderale strettamente funzionale alla conduzione dei fondi agricoli, in conformità alla permanenza degli elementi tipici del paesaggio agrario storicizzato e che non alteri o diminuisca la permeabilità dei terreni.

6.1. Gli interventi di trasformazione e i nuovi interventi relativi a opere idrauliche devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano il massimo inserimento ambientale.

7. Sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- nuove costruzioni;
- nuovi annessi agricoli di qualsiasi natura;
- gli orti sociali di cui all'Art.54 comma 7 della presente normativa.
- la ristrutturazione urbanistica;
- la formazione di piscine e di altri impianti sportivi privati;
- l'impermeabilizzazione superficiale del terreno rispetto a quanto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi nonché la gestione di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- le aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- le aperture di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- l'avvio di nuove attività florovivaistiche nonché l'ampliamento degli impianti a vivaio e orto-floricoltura esistenti;
- Le modificare alla maglia agraria esistente;
- la localizzazione di infrastrutture e attività potenzialmente inquinanti.

TITOLO III – SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI, MOBILITÀ

CAPO I – SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 52 - Disposizioni relative alle aree per standard urbanistici

1. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, da dimensionare secondo lo schema di cui al precedente Art. 4 comma 2, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le destinazioni d'uso descritte nella tabella seguente.

codice	destinazione
F1	Aree per servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
F2	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, militari, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre
V1	Aree a verde urbano pubbliche
V2	Aree per attrezzature sportive
p	Aree per la sosta

2. Nelle aree per standard valgono le seguenti prescrizioni:

- le attrezzature per l'istruzione e quelle di interesse comune devono essere progettate e dimensionate nel rispetto delle normative specifiche dei singoli servizi e dei valori storico-architettonici dell'edificato esistente nonché dei valori ambientali e paesaggistici dell'area di riferimento.

3. Nelle aree per standard è consentita:

- sugli edifici esistenti, se non appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 di cui all'Art. 17 della presente normativa, sono ammessi gli interventi finalizzati ad una migliore utilizzazione dei servizi con riferimento alla destinazione funzionale demandando il dimensionamento al progetto definitivo.

4. Le aree di nuova previsione sono contraddistinte dall'aggiunta “.p” alla sigla di riferimento (ad es.: p.p = parcheggio di previsione).

5. Aree a verde urbano pubbliche (V1)

5.1. Il verde pubblico è costituito da spazi verdi, strutturati nella forma e ubicati all'interno dei tessuti urbani, con funzione di riequilibrio ecologico, riposo-sosta, gioco non organizzato e piccole attrezzature finalizzate a soddisfare le esigenze dei diversi frequentatori in relazione alla loro età. Il verde pubblico si caratterizza per la presenza di alberature, arbusti, tappeti erbosi, airole e vialetti non pavimentati.

5.2. Nella eventuale riorganizzazione del verde pubblico esistente e nella realizzazione di nuovo verde pubblico, valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere curato il rapporto con il territorio storico attraverso l'analisi delle permanenze e l'uso dei materiali;
- deve essere assicurata la coerenza dell'articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio e con la morfologia dei luoghi anche attraverso la selezione dei materiali e delle essenze;
- deve essere studiata una adeguata illuminazione delle aree;

- le stesse aree devono essere preferibilmente recintate e dotate di elementi accessori quali panchine, cestini porta rifiuti, fontanelle, ecc.
- eventuali chioschi per distribuzione bevande e alimenti, fiori, ecc., da concedere con bando comunale, non possono avere una SE superiore a 18 mq;
- eventuali strutture pubbliche legate alla fruizione delle aree V1, diverse dai chioschi di cui al punto precedente dovranno essere autorizzate con apposita delibera del Consiglio Comunale.

5.3 Nelle aree a verde pubblico sono ammessi:

- spazi attrezzati per attività ginnica, percorsi vita, ecc.
- l'installazione di strutture a carattere temporaneo quali gazebo, tensostrutture, stand fieristici, ecc.

5.4. Nelle aree a verde pubblico non sono ammesse:

- aree attrezzate per lo sport di tipo agonistico o amatoriale.

6. Aree per attrezzature sportive (V2)

6.1. Si tratta di aree attrezzate per lo svolgimento e la pratica sportiva sia a livello amatoriale che agonistico.

6.2. Nelle aree "V2" valgono le seguenti prescrizioni:

- le previsioni devono essere attuate mediante un progetto organico riferito all'intera zona urbanistica, nel quale devono essere previste le aree di parcheggio, le aree per la pratica sportiva e le costruzioni accessorie, come tribune, spogliatoi, servizi igienici, eventuali locali di ritrovo quali bar e ristoranti, le recinzioni e le eventuali superfici a verde pubblico.

6.3. Nelle aree "V2" sono ammessi:

- eventuali coperture temporanee, quali ad esempio i palloni pressostatici, previa verifica del rischio idraulico e se non in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio.
- all'interno di strutture sportive coperte sono consentite anche attività commerciali e servizi culturali, sociali e ricreativi fino ad un massimo del 25% della SE, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

7. Aree per la sosta degli autoveicoli (p)

7.1. Nelle aree destinate alla sosta degli autoveicoli valgono le seguenti prescrizioni:

- I parcheggi devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. se di alto fusto e ogni 50 mq. se di medio fusto;
- nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate, in luogo delle alberature, arbusti o siepi ornamentali;
- sono concesse deroghe alle modalità e quantità sopra descritte solo per motivi di tutela ambientale e delle testimonianze storiche;
- devono essere rispettate le norme vigenti in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione;
- le pavimentazioni devono essere realizzate con materiali antisdrucchiolevoli con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
- devono essere utilizzati sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- devono essere realizzati illuminazione ad ampio spettro, sistemi per la raccolta dei rifiuti, percorsi pedonali protetti, delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale, eliminazione delle barriere architettoniche, posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti;
- per i parcheggi con più di 50 posti auto devono inoltre essere previsti attrezzature per l'informazione, posteggi per le biciclette nonché punti di ricarica per auto elettriche nella misura di una colonnina ogni 20 posti auto.

7.2. Nei parcheggi è consentita:

- la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

7.3. Riguardo alle aree destinate ai parcheggi di previsione rappresentate nelle Tavole del PO, esse hanno valenza conformativa riguardo alla localizzazione e alla dimensione e possono essere variati nella fase esecutiva, fermi restando la finalità e i livelli prestazionali delle infrastrutture.

7.4. L'Amministrazione Comunale può individuare le aree di sosta o le porzioni delle stesse da rendere totalmente o parzialmente permeabili e può imporre ai realizzatori privati di parcheggi pubblici o pertinenziali la medesima modalità costruttiva.

7.5. I parcheggi esistenti, così come rappresentati negli elaborati grafici del PO, includono alcune dotazioni quali i marciapiedi di testata, il verde di corredo ecc.

Art. 53 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali

1. Fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'Art.41 sexies della legge 17/08/1942, n.1150 come modificata dall'Art.2 della legge 24/03/1989, n.122, nella realizzazione di nuove costruzioni devono comunque essere verificate, negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dislocati su lotti limitrofi ancorché non confinanti, ulteriori dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:

- per tutti i nuovi insediamenti residenziali, 2 posti auto per ogni unità immobiliare;
- per tutte le nuove attività direzionali, 3 posti auto ogni 100 mq. di SE;
- per tutte le nuove attività turistico-ricettive, 2 posti auto ogni 100 mq. di SE;
- per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) 1 posto auto ogni camera;
- per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali.

2. Le norme di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici esistenti nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari e negli interventi di ampliamento qualora comportino aumento delle unità immobiliari o incremento delle superfici di riferimento per il calcolo delle dotazioni minime per una quota superiore al 20%.

3. Per i parcheggi pertinenziali, oltre a quanto stabilito al comma 1 riguardo ai rapporti minimi, valgono le seguenti prescrizioni:

- Il rispetto dei rapporti minimi di cui al comma 1 e conseguentemente le prescrizioni di cui al comma 2, possono essere derogate esclusivamente nel caso in cui sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di realizzare le aree di sosta richieste e se versato un contributo pari al loro costo di costruzione, da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
- le quantità di cui al precedente comma 1 quinto capoverso devono essere reperite obbligatoriamente all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici, a condizione che, con atto d'obbligo unilaterale, ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano posti ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale di riferimento;
- la superficie minima di un posto auto di cui al precedente comma 1 primo capoverso non può essere inferiore a mq. 12, 50 fermo restando che le superfici da adibire a

parcheggio devono essere dimensionate sulla base di 25 mq per ogni posto tenendo conto della necessità degli spazi di accesso e di manovra;

- per la realizzazione dei parcheggi si devono rispettare i requisiti specifici indicati all'Art. 52 comma 7 delle presenti norme nonché le normative vigenti in materia di accessibilità.

Art. 54 - Disposizioni relative alle aree per altre destinazioni e dotazioni territoriali

1. Per altre destinazioni e dotazioni territoriali si intendono quelle elencate nella seguente tabella:

codice	destinazione	
V3	Aree a verde urbano di connessione ecologica	
F3	Aree per impianti tecnologici	
F4	Aree cimiteriali	
F5	Spazi pubblici di relazione	
v	v1	Aree a verde urbano private pertinenziali
	v2	Aree a verde urbano private di permeabilità ecologica o di tutela dell'edificato storico

2. aree a verde urbano di connessione ecologica (V3)

2.1. Il verde di connessione ecologica è costituito dal verde pubblico e privato, interno al Territorio Urbanizzato, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e tra queste e il Territorio Rurale. Ne fanno parte gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua non configurabili come aree E6 di cui al precedente Art. 51, ai percorsi pedonali e alle piste ciclabili, di cui al successivo Art. 56, alle strade, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica. Riguardo alla salvaguardia delle risorse naturali, vale quanto stabilito in modo specifico per i percorsi ciclo-pedonali e i viali alberati al successivo art. 73 della presente normativa.

2.2. Aree verdi adiacenti ai corsi d'acqua, alle sedi stradali e aree consimili

Comprendono gli spazi residuali adiacenti ai corsi d'acqua, alle strade, caratterizzati dalla presenza di verde e alberature. Queste aree (rotonde, scarpate, ecc.) non concorrono alla determinazione degli standard di cui al D.M. 1444/68.

Per queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli spazi verdi devono essere accuratamente sistemati prevedendovi, se possibile, la piantumazione di piante e arbusti mediante progetti coerenti con la valenza ecologica delle aree, con i contesti paesaggistici e insediativi.

2.2.1. Vi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione su edifici e manufatti eventualmente esistenti.

2.3. Viali alberati

2.3.1. I viali alberati, esistenti e di previsione, concorrono alla costituzione di un tessuto verde continuo che mette in relazione, anche visiva, gli spazi verdi attrezzati, le aree sportive, i parchi urbani e le emergenze monumentali. L'Amministrazione Comunale può predisporre uno studio finalizzato alla sistemazione e riorganizzazione dell'intera rete dei viali alberati e, eventualmente, alla redazione di specifici progetti operativi.

2.3.2. Riguardo ai viali alberati valgono le seguenti prescrizioni:

- i viali alberati esistenti vanno preservati e potenziati;
- le alberature non possono essere tagliate e i singoli alberi che si trovino in condizioni precarie devono essere sostituiti con nuove piante della stessa specie a meno di un progetto complessivo di riordino;
- è fatta salva la possibilità di rimozione da parte dell'Amministrazione Comunale delle alberature che arrechino seri danni alla visibilità in corrispondenza di incroci stradali o di accessi ad edifici pubblici o privati. In nessun caso le suddette rimozioni debbono compromettere la funzione connettiva del viale.

3. Aree per impianti tecnologici (F3)

3.1. Si tratta di aree per impianti tecnologici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, ecc.

3.2. Gli elaborati grafici del PO individuano con apposite campiture e sigla le aree di cui al comma precedente con le relative aree di pertinenza distinguendole tra "aree esistenti" e "aree di progetto".

3.3. Nelle aree "F3" il PO si attua mediante intervento edilizio diretto a seguito di progetti approvati dalla Giunta Comunale, redatti nel rispetto della normativa vigente. Le dimensioni dei manufatti sono determinate unicamente dalle esigenze funzionali, fermi restando il necessaria compatibilità con i valori ambientali e paesaggistici e con la struttura insediativa dell'intorno.

3.4. Nelle aree di tipo "F3" sono ammessi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi gli ampliamenti necessari per le esigenze funzionali e nel rispetto della normativa vigente, dei valori e degli assetti del territorio.

4. Aree cimiteriali (F4) e relative fasce di rispetto

4.1. Nel territorio comunale è presente un cimitero rispondente a quanto previsto dall'Art.337 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie)

4.2. Le fasce di rispetto cimiteriale sono aree poste a tutela dei cimiteri ai sensi dell'Art. 338 del soprannominato R.D. Tali fasce vengono individuate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del PO.

4.3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono ammessi gli interventi edilizi sugli edifici esistenti previsti all'Art.338 comma 7 del citato R.D. purché conformi alla disciplina di zona definita dal PO e alle norme relative all'interesse degli stessi edifici.

4.4. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato Art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.

5. aree a verde urbano private pertinentziali (v1)

5.1. Le aree a verde urbano private di pertinenza degli edifici sono ad essi contigue e caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali.

5.2 Nelle aree di tipo "v1" valgono le seguenti prescrizioni:

- devono essere conservate le forme colturali esistenti e le alberature di diametro superiore a 50 cm;

5.3 Nelle aree di tipo "v1" sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti;

- sostituzione di manufatti precari, condonati ai sensi di legge, con annessi ad uso di deposito attrezzi;
- recinzioni realizzate con siepi di altezza non superiore a m 2.00, con paletti e rete metallica fino all'altezza di 180 cm o con muretti, di forme regolari, e sovrastante ringhiera metallica per un'altezza complessiva di 180 cm;
- realizzazione, di depositi per ricovero attrezzi realizzati in legno con superficie (SE) non superiore a mq 9 e altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 2,40, con copertura a capanna con manto in laterizio o manto costituito da guaine ardesiate di colore verde scuro o rosso scuro o grigio;
- realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie coperta (SC) non superiore ai 15 mq;
- reintegrazione delle alberature in caso di morte o deperimento;
- trasformazione dell'impianto del verde;
- realizzazione di percorsi pedonali interni con pavimentazioni permeabili;
- realizzazione di opere di smaltimento delle acque superficiali;
- costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco esclusivamente in materiali drenanti, minipiscine, ecc.) purché compatibili con l'ambiente circostante e senza che le attrezzature comportino la realizzazione di volumetrie fuori terra;
- realizzazione di posti auto pertinenziali scoperti di cui al precedente Art. 53 subordinata al rispetto delle norme generali sulla permeabilità del suolo nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che attesti la pertinenzialità degli stessi all'unità immobiliare di riferimento;
- modeste volumetrie interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili.

5.4 Nelle aree di tipo "v1" non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione dei depositi per gli attrezzi elencati al precedente comma 5.3 e dei manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'Art. 137 della L.R. 65/14.

6. aree a verde urbano private di permeabilità ecologica o di tutela dell'edificato storico (v2)

Le aree a verde urbano private di permeabilità ecologica e/o di tutela dell'edificato storico sono destinate alla formazione delle penetranti ecologiche di cui all'invariante II del Piano Strutturale nonché a salvaguardare da improprie saldature le permanenze insediative storiche, garantendone la corretta percezione. Queste aree sono caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalle colture agricole tradizionali.

6.2 Nelle aree di tipo "v2" devono essere conservate le alberature di diametro superiore a 50 cm e le stesse devono essere reintegrate in caso di morte o deperimento;

6.3 Nelle aree di tipo "v2" sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti;
- la sostituzione di manufatti precari, condonati ai sensi di legge, con annessi ad uso di deposito attrezzi;
- recinzioni mediante siepi di essenze autoctone di altezza non superiore a 200 cm;
- realizzazione, di depositi per ricovero attrezzi secondo modalità e tipologie previste dalla presente normativa, descritte al precedente comma 5.3;
- realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie coperta (SC) non superiore ai 15 mq;
- trasformazione dell'impianto del verde;
- realizzazione di opere di smaltimento delle acque superficiali.

6.4 Nelle aree di tipo "v2" non sono ammesse:

- nuove costruzioni ad eccezione dei depositi per gli attrezzi elencati al precedente comma 5.3 e dei manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'Art. 137 della L.R. 65/14;
- realizzazione di percorsi pedonali interni;

- costruzione di attrezzature per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine, ecc.);
- realizzazione di posti auto pertinenziali.

7. orti sociali

7.1. Si intende per orto sociale un appezzamento di terreno di proprietà pubblica destinato alla produzione di frutta ed ortaggi per autoconsumo. Gli orti sociali sono disciplinati da apposito regolamento comunale.

7.2. Gli orti sociali possono collocarsi sia nel Territorio Urbanizzato che in quello rurale, fatte salve diverse prescrizioni di zona.

7.3. Gli orti sociali devono realizzarsi nel rispetto delle seguenti dimensioni e condizioni:

- la superficie del singolo orto non può essere inferiore a 60 mq e superiore a 120 mq.
- negli orti sociali è consentita la costruzione di un solo capanno per gli attrezzi con le seguenti caratteristiche:

- SE massima	mq 8,00
- altezza massima in gronda	m 2,00
- altezza massima all'intradosso del colmo di copertura	m 2,40
- distanza minima dalle strade carrabili	m 10,00
- distanza minima dagli edifici	m 20,00
- distanza minima dai corsi d'acqua	m 10,00
- distanza minima dai confini dell'orto	m 1,50
- i capanni devono essere costruiti in legno e costituiti da un unico corpo di fabbrica di forma regolare, senza dotazione impiantistiche che ne consentano un diverso utilizzo, ancorché saltuario o temporaneo. Le coperture devono essere di forme tradizionali, a capanna, con manto in laterizio. In alternativa sono ammessi manti costituiti da guaine di colore verde scuro o rosso scuro o grigio ardesia;
- i capanni possono essere accorpati per 2 o per 4 parcelle contigue; in tal caso i muri di separazione debbono essere realizzati con materiale ignifugo;
- eventuali tunnel o altre protezioni stagionali devono avere struttura metallica leggera, copertura trasparente e dimensione non superiore a mq 20;
- tutti i tunnel e le protezioni stagionali devono essere smantellati entro il 30 aprile di ogni anno.
- sono vietate le pavimentazioni nell'area scoperta;
- le delimitazioni dei singoli orti devono essere eseguite con siepi di essenze autoctone di altezza non superiore a m 1;
- non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di contenitori di qualsiasi tipo e natura.

7.4. L'intera area interessata dagli orti deve essere dotata di un pozzo e di una fonte di approvvigionamento elettrico di uso collettivo.

CAPO II - MOBILITÀ

Art. 55 - La rete della mobilità

1. Fanno parte della rete della mobilità i tracciati stradali principali, la viabilità locale di distribuzione interna e le altre infrastrutture di trasporto. Le caratteristiche e i livelli prestazionali delle infrastrutture stradali sono quelli previsti dal D.Lgs 285/1992 (Codice della strada, in seguito "Codice") e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. In riferimento alla classificazione funzionale delle strade prevista dal Codice, le infrastrutture presenti nel territorio comunale vengono articolate nel modo seguente:

- M1: autostrada A11 (Classe A);
- M2: strade extraurbane secondarie (Classe C);

- M3: strade urbane di quartiere (Classe E);
- M4: strade locali (Classe F);
- M5: strade vicinali;
- M6: viabilità di interesse ambientale e turistico e viabilità ciclo-pedonale.

3. I tracciati delle infrastrutture per la mobilità di progetto rappresentati nelle tavole del PO, ferma restando le finalità di collegamento, hanno valenza conformativa solo riguardo alla localizzazione e al livello prestazionale e pertanto possono essere variati in fase di progetto esecutivo.

4. Il tracciato dei marciapiedi, così come rilevati dalla base cartografica, quando intercetta il verde pubblico e i parcheggi pubblici, è stato integrato all'interno dello standard. I parcheggi pubblici comprendono altresì il verde pubblico di corredo. Qualora i marciapiedi non abbiano una giacitura in aderenza alla strada e determinino un collegamento interno ai comparti urbani (spesso con slarghi di corredo tenuti a verde), essi vengono equiparati a percorsi ciclo-pedonali (M6).

Art. 56 – M6: viabilità di interesse turistico-ambientale e viabilità ciclo-pedonale

1. Si tratta dei tracciati destinati all'uso ciclo-pedonale comprendenti le piste di cui all'Art. 13 comma 4-bis del Codice, le piste ciclabili in sede propria nonché i percorsi di interesse paesaggistico. Alla rete dei percorsi secondari è affidata la funzione di struttura connettiva lenta del territorio costituita in gran parte di infrastrutture esistenti e da riqualificare che, all'interno del sistema insediativo, consentono la mobilità necessaria alla fruizione dei servizi, degli spazi urbani comunitari, del verde pubblico e sportivo e degli spazi aperti. La rete incorpora potenzialmente, in un sistema continuo, i percorsi della viabilità storica, vicinale, naturalistica e paesaggistica. I percorsi ciclo-pedonali e i percorsi di interesse naturalistico sono indicati con apposito simbolo negli elaborati grafici del PO. I percorsi ciclo pedonali, con particolare riguardo alla componente verde degli stessi concorrono alla formazione della rete verde ai sensi del precedente Art. 54.

2. I percorsi di cui al precedente comma 1 possono essere realizzati anche in mancanza di una specifica rappresentazione negli elaborati grafici del PO.

3. I percorsi ciclo-pedonali individuati dal PO hanno, nel loro insieme, valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi dell'Art.4 della L.R. 27/2012, da coordinare eventualmente a livello sovracomunale con i comuni confinanti, coerentemente con lo specifico piano provinciale redatto all'interno del PTC.

Art. 57 – Fasce di rispetto stradali. Aree per distributori di carburanti

1. Il presente articolo disciplina le attrezzature e le aree riferite alla viabilità con particolare riguardo a:

- fasce di rispetto stradale
- distributori di carburanti

Costituisce parte integrante del sistema della viabilità il verde di arredo stradale di cui al successivo comma 2.4

2. Fasce di rispetto stradale

2.1. Sono le aree esterne alla carreggiata stradale predisposte ai fini della tutela della viabilità esistente e della eventuale formazione di ampliamenti o nuove sedi stradali. Le fasce di rispetto non vengono rappresentate negli elaborati grafici del PO, che demanda la loro individuazione al Codice e al rispettivo Regolamento sia per quanto riguarda le aree interne che le aree esterne ai centri abitati, come definiti all' Art. 3 comma 1 punto 8 del Codice.

2.2. Le eventuali modifiche ai limiti dei centri abitati di cui al comma precedente costituiscono meri aggiornamenti al quadro conoscitivo della strumentazione urbanistica comunale che le recepisce ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 65/14.

2.3. Nelle fasce di rispetto stradali valgono le seguenti prescrizioni:

- all'esterno e all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del Codice e relativo Regolamento di attuazione, vigono le limitazioni alle opere edilizie stabilite dal Codice stesso;
- all'interno del Territorio Urbanizzato si applicano le norme di zona fissate dalla presente normativa;
- eventuali cartelli pubblicitari devono avere forme sobrie e dimensioni contenute. L'installazione dei cartelli non deve determinare movimenti di terra e non deve interferire visivamente con edifici, manufatti e situazioni paesaggistiche di pregio.

2.4. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:

- opere stradali per i mezzi meccanici, percorsi ciclabili e pedonali, compresa la formazione di sottopassi e sovrappassi stradali, con i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc.;
- costruzioni di manufatti per il ricovero di attrezzature di servizio alle strade;
- Impianti di verde di arredo stradale, cartelli pubblicitari, canalizzazioni e impianti accessori per infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, isole ecologiche, ecc.);
- stazioni di servizio e distribuzione carburanti di cui al successivo comma 3;
- sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e ristrutturazione, nella misura compatibile con la specifica disciplina delle fasce di rispetto;
- recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti realizzate unicamente con siepi di essenze autoctone rispettando le distanze e le disposizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

2.5. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione dei manufatti riferibili alle stazioni per il rifornimento dei carburanti di cui al successivo comma 3.

2.6. Le fasce di rispetto assumono la destinazione urbanistica delle aree su cui ricadono e, pur rimanendo inedificabili, contribuiscono, se non diversamente specificato, alla determinazione dei parametri urbanistici e edilizi.

3. Aree per distributori di carburante

3.1. Sono le aree destinate alla distribuzione dei carburanti e dei generi previsti dalla vigente normativa commerciale con annessa stazione di lavaggio per autoveicoli, piccole officine meccaniche per la riparazione delle auto nonché posti di ristoro. I nuovi impianti devono essere localizzati lungo le strade extraurbane M2 e M3, limitatamente a quelle segnalate con appositi cromatismi negli elaborati grafici di piano, al di fuori delle aree assoggettate a vincolo paesaggistico. All'interno del Territorio Urbanizzato eventuali distributori possono essere localizzati esclusivamente nelle aree destinate alle attività produttive.

3.2. Vengono confermati, gli impianti esistenti al momento dell'adozione del presente PO.

3.3. Gli impianti presenti all'interno del Territorio Urbanizzato in aree diverse da quelle destinate all'attività produttiva sono soggetti a delocalizzazione. Per tali impianti non è ammesso alcun ampliamento.

3.4. L'area libera a seguito della dismissione di un impianto di distribuzione carburanti assume la disciplina del tessuto o della zona in cui ricade.

3.5. Per gli impianti esistenti sono ammessi gli adeguamenti di tipo impiantistico, la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria.

3.6. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, deve rispettare i seguenti parametri:

Superficie fondiaria di riferimento	mq	≤ 2000,00
Piani fuori terra locali di servizio	n.	1
Altezza massima locali di servizio	m	4,50
Altezza massima pensiline	m	6,00
Distanza dalle strade dei locali di servizio	m	10,00
Superficie Edificabile	mq	≤ 300,00
Indice di copertura	%	≤ 15
Indice di edificabilità fondiaria	%	≤ 15

3.7. l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti o le modifiche di quelli esistenti devono essere realizzate tenendo conto delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali;
- le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non possono essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica senza idonei interventi di pre-trattamento e senza la necessaria autorizzazione unica ambientale rilasciata dagli enti preposti.

3.8. Il Comune con una specifica variante al PO stabilisce requisiti e caratteristiche delle aree adatte all'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti ai sensi dell'art 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32.

PARTE TERZA

TITOLO I - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI COMPLESSI

Art. 58 – Tipologie degli interventi. Scheda-norma

1. Gli interventi di trasformazioni, da realizzare in aree idonee alla formazione di nuovi insediamenti comprendono ai sensi dell' Art. 95 comma 3 della L.R. 65/14:

- CR.n Interventi di recupero e di rigenerazione urbana con funzione prevalentemente residenziale;
- C.n Interventi di trasformazione mediante nuova edificazione con funzione prevalentemente residenziale;
- CT.n Interventi di integrazione dei tessuti residenziali;
- CE.n Interventi di completamento edilizio dei tessuti residenziali;
- D6.n Interventi di integrazione dei tessuti produttivi;
- DE.n Interventi di completamento edilizio dei tessuti produttivi;
- EF.n Insediamenti per servizi in Territorio Rurale, esito della conferenza di copianificazione.

2. Gli interventi di trasformazione possono contemplare la realizzazione contestuale e coordinata di previsioni riferite a più aree e riguardare il recupero e la riqualificazione urbana, l'infrastrutturazione, l'acquisizione di aree di interesse collettivo, ecc.

3. Alle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana si applicano le prescrizioni di cui alla Parte Quarta Titolo I delle presenti norme, in ordine alla sostenibilità degli interventi, alla valutazione ed al monitoraggio degli effetti ambientali. In ragione di potenziali pressioni indotte sulle risorse ambientali dagli interventi di tipo CR.n, C.n, EF.n, gli stessi, se non già soggetti a convenzione in vigore, dovranno essere sottoposti a VAS e monitoraggio ai sensi degli Artt. 82 e 83 della presente normativa

4. Nelle aree di trasformazione e in quelle ad esse assimilate i valori riferiti agli standard urbanistici devono essere conformi a quanto previsto al successivo Art. 69.

5. Gli interventi di trasformazione che, in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano mediante i piani attuativi comunque denominati o mediante progetti unitari convenzionati, devono essere realizzati nel rispetto di una specifica scheda-norma, di cui agli allegati B1 e B2 alle presenti NTA, contenente:

- l'inquadramento orto-fotografico;
- la descrizione dell'ambito con particolare riferimento alla eventuale presenza di aree vincolate ex lege;
- gli obiettivi specifici
- le modalità di attuazione;
- gli indirizzi progettuali con particolare riferimento alla integrazione col contesto urbano e al mantenimento di eventuali visuali di interesse paesaggistico;
- le tipologie edilizie;
- le destinazioni funzionali;
- il dimensionamento;
- gli oneri a carico degli attuatori;
- prescrizioni specifiche;
- l'estratto delle previsioni di piano;
- l'articolazione funzionale degli spazi;
- l'eventuale prefigurazione planivolumetrica;
- la scheda di pericolosità e fattibilità geologica, sismica, idraulica
- eventuale VAS.

Gli indirizzi progettuali, l'articolazione funzionale degli spazi, il dimensionamento dell'intervento, gli oneri devono rispondere alle indicazioni di cui ai sottocommi seguenti. Ogni singola scheda contiene indicazioni in merito alla coerenza delle stesse indicazioni.

5.1. Indirizzi progettuali

Fatti salvi gli indirizzi specifici, che possono essere definiti nelle singole schede di cui agli allegati B alle presenti norme, i progetti devono essere redatti secondo le disposizioni di cui alla Parte Quarta Titolo I, Capo II delle presenti norme e, in particolare, secondo i seguenti criteri:

- la giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente o della sistemazione agraria (strade, edifici, reticolo idraulico, ecc.);
- l'aggregazione degli edifici deve essere organica agli altri elementi della sistemazione del nuovo insediamento (slarghi, , strade, percorsi ciclo-pedonali, verde pubblico);
- coerentemente con quanto espresso al punto precedente, non possono essere introdotti frazionamenti fisicamente visibili all'interno delle superfici fondiarie;
- le aree a standard, da configurare razionalmente e in termini non dispersivi, devono essere funzionali al nuovo insediamento e a quelli adiacenti, in modo da costituire elementi di riqualificazione dell'intero sistema insediativo;
- Il limite del nuovo insediamento deve essere definito spazialmente facendo ricorso a sistemi vegetali lineari o ad altri criteri leggibili in termini architettonici;
- deve essere tutelata mediante quinte verdi o altro la riservatezza degli aggregati urbani adiacenti;
- devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche.

5.2. Articolazione funzionale degli spazi

Se non stabilito nella specifica scheda-norma e fatti salvi gli indirizzi di cui al comma precedente, la configurazione dell'impianto urbano definita nell'elaborato grafico della scheda è vincolante riguardo

- alla viabilità principale e agli accessi dalla viabilità pubblica
- all'accessibilità e funzionalità e quantità delle aree a standard

mentre può essere variata riguardo alle altre previsioni, qualora si dimostri che la soluzione proposta sia più adeguata al raggiungimento degli obiettivi specifici e maggiormente rispondente agli indirizzi progettuali. Le aree libere palesemente residuali (piccole aiuole, bordure, ecc.) saranno escluse dal computo del verde urbano pubblico richiesto. L'impianto urbano configurato nella scheda può venire integrato da una rappresentazione tridimensionale.

5.3. Dimensionamento

Il dimensionamento di ogni singolo intervento, coerente con il dimensionamento del PO fissato ai successivi Artt. 67 e 68 delle presenti norme, viene indicato nella specifica scheda. Riguardo alle aree di rigenerazione, il dimensionamento può essere incrementato, senza che ciò costituisca variante al PO, ai sensi dell'Art. 125 comma 3 lettera b) punto 4 della L.R. 65/14 nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 127 comma 1 della stessa L.R. 65/14. Il limite di tale incremento e le condizioni per poterlo attuare sono indicate nelle specifiche schede. Le aree per servizi devono essere realizzate nella misura prevista in ogni scheda e non possono avere superfici inferiori a quelle indicate dal PS e riportate nell'apposita tabella di cui al successivo Art. 69. Le aree per la sosta degli autoveicoli devono rispettare le prescrizioni in termini di quantità e qualità previste ai precedenti artt. 52 e 53 e quanto previsto da eventuali normative specifiche, in relazione alla destinazione funzionale delle aree.

5.4. Oneri

Gli attuatori degli interventi devono cedere gratuitamente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, agli spazi pubblici previsti, alla riqualificazione dei margini urbani di cui al precedente Art. 9 e devono realizzare le relative opere anche se localizzate fuori dal comparto di piano. I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli

spazi pubblici non possono essere minori rispetto a quelli previsto dal DM 1444/68. Le convenzioni possono prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di mancata acquisizione in via bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle suddette opere, l'amministrazione comunale, dietro richiesta degli attuatori degli interventi, avvierà la relativa procedura di esproprio. Analogamente, laddove si renda necessario procedere alla costituzione di servitù di un'area consistente nell'impegno della proprietà a non costruire, a fronte di indennità monetaria, lasciando inalterate le possibilità di utilizzo agricolo dei fondi asserviti, e non si raggiunga l'accordo bonario con i proprietari dei fondi, si procede alla richiesta di imposizione coattiva di servitù da parte dell'amministrazione comunale a termine di legge. Le schede relative alle singole aree di trasformazione fanno riferimento ad oneri specifici senza tuttavia precludere all'Amministrazione comunale l'individuazione di ulteriori oneri da inserire nella convenzione.

6. Per le aree di rigenerazione urbana la specifica scheda-norma, redatta ai sensi dell'Art.125 comma 3 lettera b) della L.R. 65/14, deve contenere:

- la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'Art. 123, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 65/14;
- gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'Art. 122 della L.R. 65/14;
- le prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico da rispettare nonché le direttive a cui fare riferimento nella definizione degli interventi;
- i parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con particolare riferimento, alle altezze massime degli edifici ed al rapporto di copertura dell'area;
- un quadro complessivo delle opere pubbliche che l'amministrazione comunale intende realizzare;
- le aree oggetto della perequazione urbanistica o della compensazione urbanistica di cui agli articoli 100 e 101 della L.R. 65/14;
- le misure di salvaguardia relative agli ambiti oggetto di rigenerazione urbana da rispettare fino alla approvazione del piano di intervento di cui all'Art. 126 della L.R. 65/14.
- gli incrementi ed eventuali ulteriori premialità, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore della L.R. 65/14, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.

7. Per gli interventi soggetti a progetto unitario convenzionato (CT.n e D6.n), in ragione della minore complessità dell'impianto urbano, la scheda-norma può essere redatta in forma semplificata.

8. Per gli interventi di completamento (CE.n e DE.n) viene predisposto un quadro sinottico contenente alcune prescrizioni progettuali nonché l'indicazione degli obiettivi di qualità previsti dal PIT-PPR per il morfotipo di riferimento.

9. Gli interventi "C.1" e "C.4A", oggetto di convenzione vigente, non sono supportati da specifica scheda norma.

CAPO II – NUOVE AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA

Art. 59 – Interventi di trasformazione riferiti alla funzione prevalentemente residenziale

1. Gli interventi di trasformazioni urbana, da realizzare in aree idonee alla formazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, comprendono ai sensi dell'Art. 95 comma 3 della L.R. 65/14:

- CR.n Interventi di recupero e di rigenerazione urbana;
- C.n Interventi di trasformazione mediante nuova edificazione;

- CT.n Interventi di integrazione dei tessuti residenziali;
- CE.n Interventi di completamento dei tessuti residenziali;

2. Gli interventi di tipo "CR.n" e "C.n", in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi comunque denominati, gli interventi di tipo "CT.n" si attuano mediante progetti unitari convenzionati (P.U.C.) mentre le previsioni di tipo "CE.n" si realizzano con intervento edilizio diretto (I.D.). L'insieme degli interventi di trasformazione e degli interventi ad essi assimilati sono elencati nella tabella seguente:

Sigla	Località	Modalità di attuazione	Tav.
CR.1	Chiesina	Intervento di Rigenerazione urbana	1
C.1	Chiesina	Piano attuativo con convenzione vigente	1
C.2	Chiesina	Piano attuativo	1
C.3	Chiesina	Piano attuativo	1
C.4A	Chiesina	Piano attuativo con convenzione vigente	1
C.4B	Chiesina	Piano attuativo	1
CT.1	Molin Nuovo	P.U.C	2
CT.2*	Chiesanuova	P.U.C	2
CT.3	Chiesina	P.U.C	1
CT.4	Chiesina	P.U.C	1
CE.1	Chiesanuova	I.D.	2
CE.2	Chiesanuova	I.D.	2
CE.3	Chiesina	I.D.	2
CE.4	Chiesina	I.D.	1
CE.5	Chiesina	I.D.	1
CE.6	Capanna	I.D.	2

* Destinazione terziario-direzionale

3. Sono usi caratterizzanti gli insediamenti di trasformazione di tipo "C":

- la residenza.

4. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza e nella misura indicata nella specifica scheda dell'allegato B1 anche le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con le limitazioni derivanti dallo specifico piano di settore;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico;
- attività artigianali di tipo "b.2" di cui al precedente Art. 13;

Art. 60 – CR.1: Area degradata. Intervento di rigenerazione urbana

1. Il PO, nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale, individua un'area degradata nel Territorio Urbanizzato, la contraddistingue con la sigla CR.1 e la rappresenta nella Tav. 1 degli elaborati grafici. La tabella seguente riporta le superfici territoriali prese in considerazione e le superfici edificabili previste.

	attuazione	ST	SE
CR.1	Piano di Rigenerazione	5.737	3.400

2. Il PO coerentemente agli indirizzi del PS prevede che l'area di cui al comma precedente, rappresenti il fulcro di una complessiva rigenerazione urbana dell'abitato del Capoluogo.

3. Interventi sull'area CR.1 in assenza di piano di rigenerazione urbana

3.1. Sull'area soggetta a rigenerazione urbana sono ammessi, in assenza del piano di rigenerazione, interventi fino al restauro e alla manutenzione straordinaria di cui all'Art.6 della presente disciplina.

Art. 61 – C.n: interventi di trasformazione mediante nuova edificazione

1. Il PO individua quattro aree per interventi di trasformazione nel Capoluogo e le rappresenta con apposite campiture e sigle nella Tav. 1 degli elaborati grafici. Alle aree C.2 e C.3 viene assegnato un indice di edificabilità territoriale pari a 0,25 mq/mq. La tabella seguente riporta per ciascun intervento le superfici territoriali considerate e le superfici edificabili previste.

	attuazione	ST	SE
C.1	P.A. Convenzione vigente	6.449	In via di realizzazione
C.2	P.A.	7.774	1.943
C.3	P.A.	5.339	1.335
C.4A	P.A. Convenzione vigente	10.347	In via di realizzazione
C.4B	P.A.	6.865	1.600

2. Gli interventi contraddistinti con le sigle C.1 e C.4A si riferiscono a piani attuativi con convenzione in vigore e conservano le previsioni formulate dagli specifici piani attuativi.

3. Intervento C.2

3.1. L'intervento è riferito a un'area posta a Nord-Est del Capoluogo tra l'anello viario di circonvallazione (Via XXV Aprile) e il complesso scolastico "Giacomo Leopardi", sulla Via del Fiume.

3.2. All'intervento viene assegnato il compito di completare e riorganizzare un comparto sviluppatosi per incrementi poco controllati, se si esclude la quinta muraria che si attesta ordinatamente su Via Vittorio Veneto.

4. Intervento C3

4.1. L'intervento si colloca all'interno di un tessuto urbano già configurato con quattro strade perimetrali ortogonali. L'area che si attesta su Via G. Rossa, posta ad ovest del comparto, fronteggia i campi sportivi comunali. In prossimità dell'area è insediata una scuola elementare comunale. La formazione di parcheggi a servizio del campo sportivo e della scuola è uno tra gli obiettivi specifici dell'intervento.

5. Intervento C4.B

5.1. L'intervento completa l'insediamento in posizione sud-est innestandosi nel tessuto urbano sull'asse di Via G. Rossa. L'ambito è delimitato ad est da Via I Maggio e Via della Costituzione (circonvallazione est dell'insediamento di Chiesina).

5.2. L'intervento C4.B, previsto con apposita variante, si riferisce al secondo stralcio del Piano Attuativo già contraddistinto dalla sigla TR.6 nel previgente RU.

Art. 62 – interventi CR.1 e C.n. Prescrizioni e indirizzi comuni

1. Per ogni intervento di trasformazione di tipo CR.n e C.n valgono le seguenti prescrizioni:

- ogni intervento urbanistico preventivo deve prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area;
- devono essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e previsti dalla presente normativa reperendo le aree per detti standard fra quelle eventualmente indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e, qualora non sufficienti, all'interno dell'area edificabile, fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle tabelle.
- nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari dell'autorizzazione relativa all'urbanizzazione, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

2. Per gli interventi CR.1 e gli interventi di tipo C.n valgono inoltre i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il piano terreno degli edifici può ospitare, nei limiti consentiti dai singoli piani attuativi, spazi da destinare a servizi pubblici, alle attività culturali, al commercio, all'artigianato di servizio, agli esercizi pubblici, ai locali di intrattenimento, spettacolo, ecc.;
- gli alloggi devono avere una superficie utile (SU) non inferiore a mq. 65;
- relativamente all'intervento CR.1, la SU minima può essere ridotta a mq 55 se derivante da interventi di ristrutturazione o frazionamenti sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente piano e può ulteriormente ridursi a mq 45 per comprovate esigenze di carattere socio-sanitario, in essere al momento della richiesta;
- nelle aree di trasformazione ed in quelle ad esse assimilate, gli attuatori dei piani, prima del rilascio di titolo abilitativo (o prima di depositare s.c.i.a., ove consentito dalla disciplina di settore), devono ottenere dagli enti gestori delle reti acquedottistica, fognaria-depurativa, di adduzione gas, di raccolta e smaltimento rifiuti il parere di adeguatezza delle reti di riferimento o le indicazioni per apportare eventuali modifiche o ampliamenti.

Art. 63 – CT.n: Interventi di integrazione dei tessuti residenziali

1. Negli elaborati grafici sono individuate, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, le aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera c) della L.R. 65/14. Esse sono delimitate negli elaborati grafici da apposita perimetrazione e contraddistinte dalla sigla alfanumerica CT.n.

2. Le aree CT.n hanno estensione limitata e sono inserite in contesti dotati almeno parzialmente di opere di urbanizzazione. Le previsioni ad esse associate, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 65/14, pur senza il ricorso ad un piano attuativo, richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

3. Le previsioni di tipo CT.n sia attuano mediante progetto unitario convenzionato ai sensi dell'Art. 10 comma 3 delle presenti NTA redatto in conformità a quanto previsto dall'apposita scheda-norma di cui all'allegato B2.

4. L'uso caratterizzante gli insediamenti CT.n è la residenza. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico;
- attività artigianali di tipo "b.2" di cui al precedente Art. 13.

5. Nelle aree integrative dei tessuti residenziali esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

- il permesso di costruire deve essere subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, a un adeguato coordinamento della progettazione e alla previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici e obblighi da parte degli attuatori;
- se previste negli elaborati grafici di piano, devono essere realizzate, previo apposito progetto, le opere di riqualificazione dei margini urbani di cui al precedente Art. 9;
- l'altezza massima (HMax) consentita misura m. 6,50 corrispondente a 2 piani fuori terra (NP);
- gli Interventi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti valori:

CT.n	ST	IT	SE
CT.1	4.244	0,15	637
CT.2*	3.990	0,15	598
CT.3	5.150	0,15	772
CT.4	1.443	0,15	216
somme	14.827	0,15	2.223

* attività direzionale e di servizio

6. L'utilizzazione della capacità edificatoria di cui alla precedente tabella è subordinata all'assunzione dell'onere da parte degli attuatori di cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione delle opere pubbliche nonché, se espressamente previsto, dell'onere relativo alla realizzazione totale o parziale delle opere stesse.

Art. 64 – CE.n: Interventi di completamento dei tessuti residenziali

1. Negli elaborati grafici sono individuate, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, le aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera d) della L.R. 65/14. Esse sono contraddistinte negli elaborati grafici del PO dalla sigla alfanumerica CE.n.

2. Le aree CE.n sono costituite da lotti liberi inseriti all'interno dei tessuti residenziali e sono destinate al completamento edilizio.

3. Le previsioni di tipo CE.n sia attuano mediante intervento edilizio diretto (i.d.) ai sensi dell'Art. 10 comma 5 delle presenti NTA.

4. L'uso caratterizzante gli insediamenti CE.n è la residenza. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico;

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

- attività artigianali di tipo "b.2" di cui al precedente Art. 13.
5. Nelle aree integrative dei tessuti residenziali esistenti valgono le seguenti prescrizioni:
- Il permesso di costruire deve essere subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria;
 - se previste negli elaborati grafici di piano, devono essere realizzate, previo apposito progetto, le opere di riqualificazione dei margini urbani di cui al precedente Art. 9;
 - l'altezza massima (Hmax) consentita misura m. 6,50 corrispondente a 2 piani fuori terra (NP);
 - gli Interventi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti valori:

SIGLA	ATTUAZIONE	LOCALITÀ	SF*	IF	SE	IC
CE.1	i.d.	Chiesanuova	849	0,25	212	25%
CE.2	i.d.	Chiesanuova	948	0,25	237	25%
CE.3	i.d.	Chiesina	824	0,25	206	25%
CE.4	i.d.	Chiesina	999	0,25	250	25%
CE.5	i.d.	Chiesina	929	0,25	232	25%
CE.6	i.d.	Capanna	1.031	0,25	258	25%
somme			5.580		1.395	

6. Gli elaborati grafici di piano possono individuare all'interno della superficie fondiaria gli allineamenti nonché le aree destinate a verde privato caratterizzate da diverse funzioni quali la riqualificazione dei margini urbani o la tutela percettiva dell'edificato storico. Tali aree verdi concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici di cui alla precedente tabella se non diversamente specificato.

CAPO III – NUOVE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Art. 65 – D6.n, DE.n: Interventi di integrazione e di completamento dei tessuti produttivi

1. Interventi di integrazione - D6.n

1.1. Negli elaborati grafici sono individuate, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, le aree per attività produttive da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera c) della L.R. 65/14. Esse sono delimitate negli elaborati grafici da apposita perimetrazione e contraddistinte dalla sigla alfanumerica D6.n.

1.2. Le aree D6.n hanno estensione limitata e sono inserite in contesti produttivi dotati almeno parzialmente di opere di urbanizzazione. Le previsioni ad esse associate, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 65/14, pur senza il ricorso ad un piano attuativo, richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

1.3. Le previsioni di tipo D6.n si attuano mediante progetto unitario convenzionato ai sensi dell'Art. 10 comma 3 delle presenti NTA redatto in conformità a quanto previsto dall'apposita scheda-norma di cui all'allegato B2.

1.4. Sono usi caratterizzanti i nuovi insediamenti produttivi D6.n:

- attività produttive con spazi espositivi connessi;
- attività di ricerca con laboratori di sperimentazione;
- centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato con spazi espositivi connessi;
- parcheggi pertinenziali.

1.5. È consentita la destinazioni d'uso a residenza, limitatamente alle abitazioni per il personale ed in misura non superiore al 10% della Superficie Coperta e fino ad un massimo di 200 mq di SE. Tale superficie può essere suddivisa al massimo in due unità abitative.

1.6. Nelle aree integrative dei tessuti produttivi esistenti valgono le seguenti prescrizioni:

- il permesso di costruire deve essere subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, a un adeguato coordinamento della progettazione e alla previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici e obblighi da parte degli attuatori;
- se previste negli elaborati grafici di piano, devono essere realizzate, previo apposito progetto, le opere di riqualificazione dei margini urbani di cui al precedente Art. 9.

1.7. In queste aree gli interventi programmati di nuova edificazione devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni :

- adozione di soluzioni progettuali di elevata qualità funzionale ed estetica, conformi alle prescrizioni di cui alla Parte IV, Titolo I, Capo 2 delle presenti NTA, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
- previsione di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata al nuovo insediamento produttivo con la predisposizione di

elementi di compensazione e di filtro attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario;

- Indicazione delle misure di compensazione degli eventuali effetti ambientali negativi e della disponibilità di risorse economiche per attuarle.
- adeguata certificazione, in via preliminare, degli Enti gestori per le relative competenze (acqua, energia, smaltimento reflui, rifiuti) oltre al parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali.

1.8. Gli interventi, se non diversamente indicato nella specifica scheda norma, devono rispettare i seguenti parametri :

Indice di copertura	IC		40%
Indice di edificabilità territoriale	IT	mq/mq	0,35
Altezza massima (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	≥	25%
Distanze dai confini		ml	5,00
Distanze tra edifici		ml	10,00

1.9. L'utilizzazione della capacità edificatoria di cui alla precedente tabella è subordinata all'assunzione dell'onere da parte degli attuatori di cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione delle opere pubbliche nonché, se espressamente richiesto, dell'onere relativo alla realizzazione totale o parziale delle opere stesse.

1.10. Gli elaborati grafici di piano possono individuare all'interno della superficie fondiaria le aree destinate a verde privato che tuttavia concorrono alla verifica dei parametri urbanistici di cui alla precedente tabella.

1.11. Gli interventi di tipo D6.n sono indicati nella seguente tabella:

D6.n	ST	IT	SF	SE
D6.1	10.136	0,35	7.866	3.548
D6.2	7.778			100
D6.3	13.932	0,35	8.991	4.876
Totale			16.857	8.524

2. Interventi di completamento - DE.n

2.1. Negli elaborati grafici sono individuate, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, le aree destinate ad attività produttive da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera d) della L.R. 65/14. Esse sono contraddistinte negli elaborati grafici del PO dalla sigla alfanumerica DE.n.

2.2. Le aree DE.n sono costituite da lotti liberi inseriti all'interno dei tessuti produttivi e sono destinate al completamento edilizio.

2.3. Le previsioni di tipo DE.n sia attuano mediante intervento edilizio diretto (i.d.) ai sensi dell'Art. 10 comma 5 delle presenti NTA. Il permesso di costruire deve essere subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2.4. Le previsioni DE.n, escludendo quanto indicato per gli interventi di integrazione D6.n riguardo alle opere o ai benefici pubblici correlati all'intervento, si attuano nel rispetto di prescrizioni, indirizzi e parametri di cui al precedente comma 1 e relativi sottocommi.

2.5. Gli Interventi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti valori:

DE.n	SF	IF	IC	SE	HMax
DE.1	2397,00	0,35	0,40	839,00	10,00

CAPO IV – PREVISIONI ESITO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Art. 66 – EF.n: Insedimenti per servizi in Territorio Rurale

1. Gli interventi per servizi previsti nel Territorio Rurale a seguito del parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14, convocata con nota prot.179028 del 19/03/1924, riunitasi il giorno 29/04/2024, sono i seguenti:

- EF.1 Ampliamento Parcheggio per autotreni in Via Livornese di Sopra
- EF.2 Palazzetto dello sport in Via XXV Aprile

2. EF.1 - Parcheggio per autotreni in Via Livornese di Sopra

2.1. L'area EF1 è individuata con apposite sigla e perimetrazione nei grafici del PO. Essa è destinata a servizi ai sensi dell'Art.99 comma 1 lettera "e" della L.R. 65/14 e, precisamente, all'ampliamento di un parcheggio privato per autotreni, funzionale alle necessità logistiche delle numerose attività produttive presenti in zona.

2.2. L'intervento EF.1 è disciplinato da apposita scheda-norma di cui all'allegato B4.

3. EF.2- Palazzetto polivalente in Via XXV Aprile

3.1. L'area EF1 è individuata con apposite sigla e perimetrazione nei grafici del PO. Essa è destinata a servizi ai sensi dell'Art.99 comma 1 lettera "e" della L.R. 65/14 e, precisamente, alla realizzazione di un "Palazzetto dello sport", struttura polivalente, adatta allo svolgimento di attività sportive e ricreative.

3.2. L'intervento EF.2 è disciplinato da apposita scheda-norma di cui all'allegato B4

TITOLO II – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEL PO

CAPO I – RESIDENZE

Art. 67 - Criteri relativi al dimensionamento delle residenze

1. Dimensionamento degli Insediamenti prevalentemente residenziali

1.1. Al fine di quantificare le capacità edificatorie del PO riferite alla funzione residenziale e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione l'intervento di rigenerazione urbana CR.1 di cui al precedente Art.60, gli interventi di trasformazione C.n di cui al precedente Art.61, le aree integrative degli insediamenti esistenti CT.n di cui al precedente Art.63 e le aree di completamento CE.n di cui al precedente Art.64

2. Il Piano Strutturale prevede il dimensionamento riportato in sintesi nella seguente Tabella:

Previsioni intero territorio comunale		
Incremento abitanti	n.	320
Alloggi	n.	264
Superficie Edificabile	mq	45.000
Volume Edificabile	mc	120.000

PS - Residenze: Dimensionamento territorio comunale

3. Il dimensionamento degli insediamenti residenziali previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di SE, viene sintetizzato nella seguente tabella, che prende in considerazione gli interventi di trasformazione e gli interventi ad essa assimilati:

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

		P O		PS	Utilizzo
		SE		SE	%
Recupero Alloggi non occupati		0		7.000	0
CR.n	CR.1		2.380	7.000	34
Residuo PA approvati		0		3.000	0
C.n	C.2	1.921	4.856	8.500	57
	C.3	1.335			
	C.4B	1.600			
CT.n	CT.1	637	1.625	6.000	27
	CT.3	772			
	CT.4	216			
CE.n	CE.1	212	1.395	6000	23
	CE.2	237			
	CE.3	206			
	CE.4	250			
	CE.5	232			
	CE.6	258			
somma			10.256	37.500	
Incremento del 20% per funzioni non residenziali compatibili				7.500	
arrotondamento			-256	0	
totali			10.000	45.000	22

Residenze: Dimensionamento del PO in termini di SE rapportato al dimensionamento del PS

4. All'area di rigenerazione CR.1 viene confermata la capacità edificatoria attribuita dal previgente RU. Alle aree C.n viene attribuito un Indice di edificabilità territoriale (IT) pari a 0,25 mq/mq. Alle aree CT.n assoggettate a P.U.C. viene attribuito un IT pari a 0,15 mq/mq. Alle aree CE.n assoggettate a intervento edilizio diretto viene attribuito un indice di edificabilità fondiario (IF) pari a 0,25 mq/mq.

5. Allegato alle presenti norme (allegato D) viene riportato Il dimensionamento previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di (SE) e redatto secondo le modalità previste dal Regolamento della L.R. 65/14 n.32R/2017.

CAPO II – ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

Art. 68 - Criteri relativi al dimensionamento delle aree destinate a funzioni non residenziali

1. Il Piano Strutturale quantifica il fabbisogno di edilizia non residenziale per il prossimo ventennio nella misura del 50% circa del patrimonio attuale, stimato in 145.000 mq circa di SE e cioè, arrotondando, in mq 70.000 di SE.

2. Al fine di quantificare le capacità edificatorie del PO riferite alla funzione produttiva e alle funzioni ad essa assimilate e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree integrative dei tessuti produttivi esistenti D6.n di cui al precedente Art.65, le potenzialità edificatorie residue da reperire nelle aree libere poste all'interno degli insediamenti produttivi esistenti, le aree di rigenerazione urbana per la parte non destinata alla funzione residenziale.

3. Il dimensionamento degli insediamenti non residenziali previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di SE, viene sintetizzato nella seguente tabella, che prende in considerazione le potenzialità residue degli insediamenti produttivi, le aree integrative degli stessi insediamenti nonché le superfici a destinazione non residenziale da recuperare nelle aree degradate e all'interno delle superfici destinate alla residenza:

Sigla	Interventi		PO	PS	Utilizzo %
			SE	SE	
Recupero Alloggi non occupati	Riuso	Recupero e rigenerazione urbana	1.020	7.500	27
CR.1					
C.n residui					
C.n	Nuova edificazione	Interventi di trasformazione residenziale e assimilati	1.000		
CT.n					
CE.n					
D1	Esistente (residue potenzialità)	Tessuti produttivi come da morfotipo TPS1	0	40.000	0
D2		Tessuti produttivi come da morfotipo TPS2	0	0	0
D3		Tessuti destinati prevalentemente ad attività terziarie	0	8.500	0
D4		Complessi turistico-ricettivi	0	0	0
ED		Insedimenti produttivi in Territorio Rurale	0	0	0
D6.n		Nuova edificazione	Interventi di trasformazione produttiva	9.363	14.000
DE.n					
Arrotondamento			-383	0	
TOTALE			11.000	70.000	16

Funzioni non residenziali. Dimensionamento del PO rapportato al dimensionamento del PS

4. Allegato alle presenti norme (allegato B) viene riportato Il dimensionamento previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di SE e redatto secondo le modalità previste dal Regolamento della L.R. 65/14 n.32R/2017.

CAPO III – STANDARD

Art. 69 - Criteri relativi al dimensionamento degli standard urbanistici

1. Il PS, con riferimento agli standard urbanistici del DM 1444/1968, fissa il parametro minimo di 24 mq/abitante per il dimensionamento degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la seguente articolazione:

aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree a verde pubblico attrezzato e a verde sportivo	mq/ab	12,00
aree per parcheggi	mq/ab	4,00
TOTALE	mq/ab	24,00

Dotazione standard prevista dal PS

2. Il dimensionamento e le verifiche degli standard urbanistici riferiti a funzioni diverse dalla residenza devono essere effettuate sulla base di quanto stabilito in proposito dal DM 1444/1968.

3. Il PS verifica il fabbisogno degli standard sulla popolazione insediata al 2025 e calcola gli spazi pubblici necessari alla popolazione prevista nel 2045, con riferimento all'intero territorio comunale, secondo la seguente tabella:

Attività Collettive, Verde Pubblico, Parcheggi	mq/ab	Anno adozione PS			Termine ventennio di riferimento		
		ab. 4.557*			ab. 4.877		
		standard	esistente	Fabbisogno	standard	Esistente al 2025	Fabbisogno
		a	b	a-b	c	d	c-d
Aree per l'istruzione	4,50	20.506	16.987	3.519	21.946	16.987	4.959
Aree per attrezzature di interesse comune	3,50	15.949	19.801	-3.852	17.069	19.801	-2.732
Aree per spazi pubblici attrezzati	12,00	54.684	53.501	1.183	58.524	53.501	5.023
Aree per parcheggi pubblici	4,00	18.228	28.807	-10.581	19.508	28.807	-9.299
TOTALE	24,00	109.367	119.096	-9.731	117.047	119.096	-2.049

Aree per servizi valutate in mq. Dimensionamento PS

* popolazione al 01/01/2025, fonte: ISTAT

4. Il fabbisogno di standard viene calcolato per l'intero territorio comunale costituente un'unica UTOE.

5. Il PO verifica le dotazioni esistenti nel territorio comunale, dimensiona, localizza e disciplina gli standard sulla base degli obiettivi del PS, dei parametri e dei criteri indicati nel presente articolo e conformemente a quanto disposto dall'Art.62 della L.R. 65/14 in merito alla qualità degli insediamenti.

6. Il numero di abitanti da insediare nel quinquennio di efficacia del PO risulta pari a 80 unità tenendo conto di una crescita lineare della popolazione nel ventennio di riferimento.

7. Le aree a standard, con valori proiettati al termine del quinquennio di efficacia del PO e con l'inserimento delle previsioni dello stesso, vengono riportati nella seguente tabella:

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

sigla	Standard	mq/ab	Anno di adozione PO			Anno termine efficacia PO		
			ab. 4.557*			ab. 4.637		
			standard	esistente	fabbisogno	standard	esistente+previsione	fabbisogno
			a	b	a-b	c	d	c-d
F1	Aree per l'istruzione	4,50	20.506	16.987	3.519	20.866	18.699	2.167
F2+EF.2	Aree per attrezzature di interesse comune	3,50	15.949	19.801	-3.852	16.229	38.140	-21.911
V1+V2	Aree per spazi pubblici attrezzati	12,00	54.684	53.501	5.188	55.644	61.897	-6.253
P	Aree per parcheggi pubblici	4,00	18.228	28.807	-10.581	18.548	33.290	-14.742
TOTALE		24,00	109.367	119.096	-5.724	111.287	152.026	-40.739

**Aree per servizi al 2025 e al 2030 nel territorio comunale valutate in mq/abitante.
Dimensionamento PO**

* popolazione al 01/01/25, fonte: ISTAT

PARTE QUARTA

TITOLO I – SALVAGUARDIA DELLE RISORSE – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

CAPO I - LE RISORSE AMBIENTALI

Art. 70 - Salvaguardia delle risorse

1. Le risorse ambientali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora) sono individuate dall'Art. 3 comma 2 lettera b della L.R. 65/14 come articolazioni della struttura ecosistemica. Il PS indica indirizzi e detta prescrizioni al Titolo II (Statuto del territorio), Cap2 della disciplina di piano.

2. Le norme contenute negli articoli successivi costituiscono una declinazione operativa degli indirizzi e delle prescrizioni del PS e sono finalizzate alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio del Comune di Chiesina Uzzanese, alla protezione dai rischi naturali o da quelli che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, alla gestione del patrimonio botanico-vegetazionale attuale e di futuro impianto.

3. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione degli elementi del territorio; hanno carattere generale e si applicano in qualsiasi parte del territorio comunale.

4. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e all'ecosistema della flora e della fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella L.R. 21 marzo 2000 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni nonché alla disciplina del PIT-PPR.

Art. 71 - Acqua

1. Il presente articolo disciplina in maniera specifica la seguente materia:

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- regimazione delle acque superficiali
- sottopassi e botti
- attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione
- intubamenti
- pozzi, sorgenti e punti di presa e vulnerabilità degli acquiferi

2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2.1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'Autorità idraulica e degli altri Enti preposti.

2.2. Su ambedue le sponde dei corsi del reticolo idraulico elencati nella DCRT n.20/2019, è istituita, ai sensi della La L.R. n.41/2018, una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. Questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse; per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, è inoltre vietato lo spargimento di liquami di qualsiasi tipo; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; per tali interventi deve essere studiato l'inserimento nell'ambiente circostante.

3. Regimazione delle acque superficiali

3.1 I provvedimenti che autorizzano il regolamento dei corsi di fiumi e torrenti, le estrazioni di materiali dal demanio fluviale e lacustre, gli interventi di bonifica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque devono essere effettuati sulla base di preventive valutazioni

e studi di impatto, previo atto di assenso ai sensi dell'Art.14 del vigente Regolamento Edilizio e sotto la responsabilità dell'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione, subordinando la stessa al rispetto del buon regime delle acque, alla tutela dell'equilibrio geomorfologico dei terreni interessati, nonché degli aspetti naturalistici ed ambientali coinvolti dagli interventi in progetto.

3.2. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua naturali ed artificiali devono essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; esse devono essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

3.3. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l'associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

3.4. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o specie botaniche di evidente valore paesaggistico.

4. Sottopassi e botti

4.1. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie devono garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, depurata dei sedimenti e con la giusta livelletta di fondo, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento deve sempre risultare maggiore o uguale a quello di monte.

4.2. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti devono essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

5. Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

5.1. Nella costruzione di nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati deve essere evitato il restringimento della sezione dell'alveo, mediante la messa in opera di spalle o travi portanti, assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso.

6. Pozzi, sorgenti e punti di presa e vulnerabilità degli acquiferi

6.1. Per il prelievo dal sottosuolo di acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto acquedottistico di pubblico interesse, pozzi, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, devono essere rispettate le norme previste dall'Art.21 del D.Lgs 152/99 ed in particolare quelle di salvaguardia di cui all'Art. 94 del D.L. 152/2006.

6.2. Nelle aree classificate con grado di vulnerabilità "Molto Alto" nella "Carta della vulnerabilità degli acquiferi" non sono ammessi:

- impianti di zootecnia industriale
- realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali.
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante.

In queste aree i collettori fognari devono essere muniti di accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

7. Razionalizzazione dei consumi di acqua potabile

7.1 Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua potabile, negli interventi di ristrutturazione e nelle nuove costruzioni, devono essere preferibilmente utilizzati i seguenti criteri:

- differenziazione dell'uso idropotabile da altri usi;
- riutilizzo delle acque reflue depurate negli insediamenti produttivi;
- utilizzazione delle acque meteoriche per uso irriguo.

Art. 72 - Aria

1. Il presente articolo disciplina in maniera specifica la seguente materia:

- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

2. Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

2.1. Per le misure di riduzione della densità delle emissioni si rinvia ad eventuali piani specifici per le misure di risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento. Le emissioni in atmosfera da attività industriali, civili e di riscaldamento, regolate dal D.Lgs 152/2006, non devono superare i limiti di qualità dell'aria previsti per sostanze specifiche quali PM10, PM2,5, NO2. Le aziende devono altresì promuovere l'adozione di tecnologie pulite, di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera e il contenimento dei consumi energetici. Nelle costruzioni civili devono essere perseguiti obiettivi di qualità con interventi di razionalizzazione dei consumi.

3. Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico

3.1. Per le misure di limitazione dell'inquinamento acustico si rinvia al Piano Comunale di Classificazione acustica vigente ed alle norme vigenti relative ai requisiti acustici passivi degli edifici.

4. Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

4.1. Per le misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (fenomeno sinteticamente definito "isola di calore urbano") il PO, conformemente agli indirizzi del PS individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane prevedendo all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, una preponderante presenza di superfici permeabili pubbliche e private in modo da contribuire a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

5. Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

5.1. L'attuazione di qualsiasi intervento che preveda ampliamenti, nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso, è subordinato alla verifica ed al rispetto dell'eventuale Piano relativo alle aree potenzialmente sensibili ai campi elettromagnetici.

6. Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso

6.1. L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla normativa vigente deve provvedere:

- ad adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
- a predisporre l'approvazione del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
- ad effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla normativa regionale e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

Art. 73 - Suolo e sottosuolo

1. Gli interventi riferiti a suolo e sottosuolo devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Il presente articolo disciplina in maniera specifica la seguente materia:

- sbancamenti, scavi e rinterri;
- impermeabilizzazione del suolo;
- costruzioni interrato;
- reti tecnologiche sotterranee;
- recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni;
- aree pavimentate;
- aree permeabili;
- aree permeabili alberate;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclo-pedonali.

2. Sbancamenti, scavi e rinterri

2.1. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.

2.2. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento o di escavazione deve essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato o scavato. Lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale deve essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente reimpiegato nei lavori di ripristino.

2.3. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno.

2.4. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento del suolo con modifica della pendenza di superfici preesistenti devono essere calcolate le condizioni di stabilità delle nuove pareti o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

2.5. Tutti i lavori di sbancamento o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.

2.6. Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia le sistemazioni intermedie del terreno che i suoi assetti definitivi.

3. Impermeabilizzazione del suolo

3.1. Ogni intervento deve essere accompagnato da accorgimenti tendenti a minimizzare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo attraverso l'uso di materiali che consentano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque.

3.2. Le opere non devono alterare la funzionalità idraulica del territorio in cui si inseriscono e deve essere garantito il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

3.3. Nelle aree impermeabilizzate da nuove costruzioni, le acque meteoriche devono essere incanalate e recapitate nell'impluvio più vicino, evitando la dispersione casuale nei terreni limitrofi.

3.4. Non è ammesso ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo recapito per le acque di scorrimento intercettate.

3.5. La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza.

3.6. Deve essere evitato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua quando è possibile dirigere le stesse in aree adiacenti permeabile senza cioè che si determinino danni dovuti a ristagno.

3.7. Sull'intero territorio comunale per tutti gli interventi edilizi o di altro tipo che comportino incrementi delle superfici impermeabili maggiori o uguali a 500 mq rispetto allo stato del lotto di riferimento alla data di adozione del presente PO, deve essere prevista nella progettazione la realizzazione di opportuni sistemi di mitigazione dei deflussi idrici al fine del contenimento dei surplus idrici prodotti ed il conseguente non incremento del grado di rischio indotto sul sistema idrografico a cui afferisce il terreno d'intervento. Possono a tal scopo essere previste aree o strutture di stoccaggio temporaneo delle acque in eccedenza prodotte all'interno della proprietà, dotate di bocche tarate di regolazione dei flussi idrici in uscita dall'area d'intervento.

4. Costruzioni interrato

4.1. Per tutte le costruzioni interrato deve essere verificata la profondità del livello di eventuali falde superficiali e valutata la escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

5. Reti tecnologiche sotterranee

5.1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranee comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

5.2. La messa in opera degli impianti tecnologici deve evitare la variazione o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, deve esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che questo non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

5.3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici deve essere tale da non compromettere in ogni la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura o di irrigazione nelle zone agricole.

5.4. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, le stesse devono essere rese note in anticipo a tutti i soggetti competenti.

5.5 I lavori di chiusura degli scavi devono garantire il ripristino dello strato fertile e la risistemazione del terreno o della pavimentazione originaria.

6. Recinzioni di fondi e appezzamenti di terreni nonché di proprietà poste all'interno del Territorio Urbanizzato

6.1. È ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con essenze autoctone.

6.2. Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili sono ammesse, per un'altezza massima di ml. 2,00 fuori terra, esclusivamente nei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati. In tal caso le recinzioni devono essere realizzate con pali in legno od acciaio, senza cordonato, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
- per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici;
- per orti di colture specializzate e per orti amatoriali;

- per attività amatoriali con animali.

6.3. Le recinzioni devono quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, non devono presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare palonerie in cemento.

6.4. Nel caso della recinzione di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato territorio. Non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria come, ad esempio, le corti private a uso collettivo.

6.5. È vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpoderale.

6.6. In relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione.

6.7. Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.

6.8. Nel Territorio Urbanizzato sono ammesse recinzioni consone al luogo dell'intervento, per forme, materiali di costruzione e finiture. Tali recinzioni possono essere realizzate in muratura, ringhiere metalliche, siepi di essenze autoctone. L'altezza dei muri di recinzione, che devono avere andamento lineare, non può essere maggiore di m. 1,30 e, in caso di combinazioni che prevedano la compresenza di manufatti in muratura, di ringhiere e di siepi, l'altezza complessiva della recinzione non può superare i 2 metri dal piano di calpestio pubblico o privato.

7. Aree pavimentate

7.1. Le aree pavimentate devono essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi; devono perciò essere verificati i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.

7.2. Nella realizzazione delle aree pavimentate è previsto l'utilizzo dei seguenti materiali:

- pietra, con tipologie di materiali, di taglio e messa in opera riferiti alla tradizione locale;
- pietra artificiale;
- cemento, posato mediante caldana, piastrelle autobloccanti e non;
- conglomerato cementizio pigmentato e non;
- materiali ceramici quali gres e klinker;
- laterizi, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
- asfalto.

8. Aree permeabili

8.1. Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione; ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature deve essere permeabile.

9. Percorsi pedonali

9.1. I nuovi percorsi pedonali devono garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; in ambito urbano devono inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.

9.2. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) ove possibile devono essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.

9.3. Tutti i percorsi e le eventuali rampe inclinate devono essere realizzate nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

10. Percorsi ciclabili

10.1. Nella realizzazione dei nuovi percorsi devono essere privilegiate pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno preferibilmente in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso prevalentemente in territorio urbano.

10.2. La larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso.

10.3. Le piste ciclabili devono essere realizzate tenendo conto del "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" di cui al DM n. del 557 del 30/11/1999.

Art. 74 – Interventi in ambito agro-forestale e sugli elementi arborei nel Territorio Urbanizzato

1. Il presente articolo disciplina in maniera specifica la seguente materia:

- Interventi di miglioramento agricolo ambientale;
- siepi;
- vegetazione ripariale;
- elementi arborei isolati, raggruppati o in filare.

2. Interventi di miglioramento agricolo ambientale

2.1. Gli interventi contenuti nel Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'Art. 74 della L.R. 65/14 (di seguito programma aziendale) devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità, conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- restauro delle formazioni lineari esistenti come viali, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, alberature lungo la viabilità campestre, ecc.;
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale quali rete scolante, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali;
- riabilitazione della viabilità campestre;
- sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.

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

2.3. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali o di annessi rustici di volume maggiore di 1000 mc., attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetria.

3. Siepi

3.1. È vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevato grado di copertura.

3.2. Per le nuove siepi (non ornamentali) si suggerisce l'utilizzo di specie spontanee, tartufigene, produttrici di bacche per la fauna selvatica.

4. Vegetazione ripariale

4.1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono ammessi solo gli interventi conformi agli obiettivi, alle direttive e alle prescrizioni di cui all'Art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

5. Elementi arborei isolati, raggruppati

5.1. In ambiente urbano è vietato l'abbattimento di elementi arborei aventi tronco con diametro superiore a 50 cm. tranne nei casi specificatamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice e del Codice civile (CC).

5.2. Nel caso di parere favorevole all'abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare deve essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari almeno ad un terzo di quelle della pianta abbattuta.

5.3. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, può essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.

5.4. Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree, con l'esclusione delle piante che tradizionalmente sono coltivate con questa pratica a fini agricoli, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice e del CC.

CAPO II - RISPARMIO ENERGETICO, SMALTIMENTO RIFIUTI

Art. 75 - Risparmio energetico. Requisiti minimi

1. Negli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia devono essere adottati i requisiti minimi in tema di risparmio delle risorse, quale obiettivo primario della sostenibilità, richiesti dal D.lgs 03/03/2011 come aggiornato dal D.lgs 199/2021 e D.lgs 190/2024.

2. Al fine di incentivare le azioni volte al risparmio energetico, vengono escluse dai computi urbanistici relativi a SC, V e SE le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario, se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e se compatibili con l'interesse degli stessi:

- verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 90% per cento. Il volume delle serre non può superare il 10 % del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente prevista la schermatura delle serre all'irraggiamento solare estivo, l'ampia apertura delle stesse, ecc.; le aperture delle serre e verande rientrano nel computo dei rapporti aeroilluminanti; in assenza di ulteriori aperture nei locali è consentita l'immissione di aria unicamente attraverso serre e verande apribili almeno per 1/8 della superficie in pianta complessiva (locale + serra); nel calcolo del fattore medio di luce diurna le superfici apribili delle serre e verande sono considerate chiuse; nel calcolo dell'isolamento acustico di facciata le stesse sono considerate chiuse solo in assenza di elementi di chiusura di separazione tra spazi riscaldati e serre/verande.
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 5% per cento della superficie coperta dell'edificio.
- I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili con le dimensioni massime consentite nel RE;
- i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- le gronde e le pensiline in aggetto, con aggetto massimo 1,50 cm, progettate ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare estivo, i diaframmi forati di facciata, i "brise-soleil" comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono all'utilizzazione delle tecniche atte a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.

3. Sono considerate a tutti gli effetti "superfici assorbenti" sia ai fini urbanistico-edilizi sia ai fini della "sostenibilità ambientale" le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze di copertura a ciò predisposte ed "i giardini pensili", superfici queste che andranno ad aggiungersi, quali superfici scoperte, alle porzioni di terreno rimaste al naturale.

Art. 76 - Smaltimento rifiuti

1. Fognature

1.1. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante devono privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.

1.2. Nelle aree destinate ai depuratori possono essere ubicati impianti di tipo "tradizionale" oppure di altro tipo quali ad esempio quelli di fitodepurazione.

1.3. All'interno dell'area di pertinenza dei depuratori devono essere previste sistemazioni a verde di schermo rispetto ai nuclei abitati, tenendo conto del territorio attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di impianto arboreo.

1.4. Nei piani attuativi, nelle nuove costruzioni e nelle sostituzioni edilizie devono essere realizzati reti di smaltimento conformi alle prescrizioni degli enti gestori. Gli attuatori degli interventi devono accertarsi dell'adeguatezza della rete di raccolta e degli impianti di smaltimento, provvedendo eventualmente al loro adeguato dimensionamento.

2. Smaltimento rifiuti solidi

2.1. Al fine della raccolta dei rifiuti solidi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il rispetto delle regole sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, nonché dai piani di settore sovracomunali;
- l'individuazione, per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di nuovo insediamento, di appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dalla vigente normativa e dai piani di settore sovracomunale.

CAPO III – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 77 - Finalità e campo di applicazione

1. Le presenti norme, che si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, richiamano alcuni obblighi in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile, disciplinano e, eventualmente, incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di miglior qualità dello spazio fisico e dell'ambiente. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale tali da renderli compatibili con le esigenze antropiche, con l'equilibrio delle risorse essenziali e con gli obiettivi fissati dalla vigente legislazione. La qualità insediativa ed edilizia, ai sensi del DPGR n. 2/R del 14/02/07, deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale
- le prestazioni energetiche in regime invernale ed estivo
- il comfort abitativo
- la salvaguardia della salute dei cittadini

2. Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- piani attuativi
- nuove costruzioni
- ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente

3. In particolare, per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale, gli obblighi si riferiscono:

- al soddisfacimento del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria con il solare termico e alla produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici nelle misure stabilite dal D.lgs 03/03/2011 come aggiornato dal D.lgs 199/2021 e D.lgs 190/2024.

4. Qualora i vincoli riferiti all'interesse degli edifici esistenti o del territorio paesaggistico costituiscano evidente impedimento alla installazione dei suddetti impianti, questa circostanza deve essere esplicitamente documentata nelle relazioni tecniche allegate ai progetti.

5. Non rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di ristrutturazione riferiti a porzioni di edifici plurifamiliari.

6. I parametri e le schede tecniche di valutazione contenute nel presente capitolo sono da ritenersi sperimentali e pertanto aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio Comunale competente. Con la stessa procedura possono essere introdotte nuovi e diversi strumenti di valutazione e di incentivazione.

Art. 78 - Regole di progettazione

1. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi calcolabili in fase di progetto e misurabili in fase di collaudo. I progetti devono essere coerenti con le regole stabilite al Titolo II delle presenti norme in materia di salvaguardia delle risorse essenziali del territorio.

2. La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sulle specificità locali, ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione. Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

3. Al fine di tener conto nella progettazione degli edifici anche dei fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sulle prestazioni energetiche estive ed invernali, i progettisti devono eseguire una attenta analisi del luogo in relazione agli elementi naturali ed artificiali. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione naturale, irraggiamento solare, rumore ambientale e ventilazione. In riferimento all'inerzia termica dell'involucro edilizio che contribuisce alla qualità igienico-ambientale interna delle costruzioni deve essere posta particolare attenzione alla valutazione della massa edilizia come volano termico al fine di evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno delle costruzioni.

4. Fermo restando il rispetto dei valori di illuminamento ottimali per i vari ambienti interni ed esterni, una particolare attenzione deve essere posta nei confronti dei sistemi e corpi illuminanti che devono presentare caratteristiche di efficienza e di basso consumo. Ove possibili devono essere impiegati dispositivi di gestione controllata del reale fabbisogno.

5. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali nella progettazione, si deve tener conto della possibilità di utilizzare prioritariamente materiali riciclabili. Ogni impedimento tecnico al conseguimento di risultati ottimali in ordine ai suddetti aspetti deve essere oggetto di soluzioni compensative, chiaramente indicate nell'apposita relazione di corredo al progetto.

Art. 79 - Regole generali per l'accessibilità urbana

1. Gli interventi rivolti all'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, di cui all'apposito piano predisposto dall'Amministrazione contestualmente al previgente RU, devono inserirsi nel quadro di un approccio olistico, sistemico e inclusivo (che valuti l'ampio spettro di esigenze estese a tutti i cittadini e corredi l'accessibilità ai servizi alla persona e alle attività di prevenzione, alle funzioni, alla dimensione spazio-temporale degli insediamenti, alla mobilità), nell'ambito di una pianificazione non settoriale bensì coordinata e strutturata, cui non sfugga una visione generale delle diverse problematiche e della situazione fisica in cui esse si svolgono.

2. In ambito urbano, l'analisi puntuale dei singoli casi censiti dallo specifico studio di cui al comma precedente, deve essere inquadrata in una considerazione più generale sull'accessibilità del tessuto urbano, con particolare riferimento a strade, piazze, percorsi pedonali, marciapiedi, parcheggi nonché edifici e attrezzature pubblici o privati aperti al pubblico, intesi non singolarmente, ma come componenti di un unicum.

Qualsiasi progetto deve obbligatoriamente tener conto dei valori intrinseci e dei vincoli di tutela esistenti ed agire per interventi che non snaturino il sistema organico e strutturato preesistente, nel rispetto degli spazi, dei materiali, delle stereometrie, del territorio ambientale.

3. Per quanto riguarda il territorio nel suo complesso, la visione integrata dell'accessibilità deve tradursi in una attenzione particolare per la viabilità, quale sistema di percorrenza e di penetrazione del territorio, attraverso una manutenzione costante e l'adeguamento dei percorsi e il recupero di tracciati antichi (la ricca trama della viabilità di tipo vicinale) anche in funzione di una politica più ampia di rinascita del territorio, di valorizzazione dei beni naturali e patrimoniali e di implementazione dell'offerta turistica.

4. Negli interventi di trasformazione e in quelli di rigenerazione urbana, devono essere garantiti idonei percorsi di accessibilità ai mezzi VVFF per l'espletamento dei compiti di soccorso tecnico urgente.

Art. 80 - Procedimento di controllo delle trasformazioni

1. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

2. A tal fine il progetto deve garantire:

- l'adeguatezza al territorio ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità;
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche indicate nelle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana";
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

3. Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

- analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, climatici, ambientali);
- elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
- tabelle riepilogative riferite ai requisiti di progetto;
- programma delle manutenzioni;
- manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

4. Gli elaborati di cui ai primi tre commi devono corredare il progetto al momento della presentazione dell'istanza. Ulteriore documentazione deve essere presentata nella fase di abitabilità/agibilità al fine dell'ottenimento degli eventuali incentivi di cui al successivo Art. 81 comma 3. Tale documentazione, deve essere conforme all'elenco da predisporre da parte dell'ufficio tecnico comunale, aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.

Art. 81 - Sistema di valutazione - Verifiche sulle opere - Incentivi

1. Sistema di valutazione

1.1. Allo scopo di individuare le prestazioni degli edifici valgono le schede di valutazione di cui alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana". Le soluzioni progettuali atte a raggiungere le prestazioni indicate nelle schede di valutazione sono documentate attraverso elaborati grafici di dettaglio, tabelle di calcolo, relazioni descrittive ed ogni altro documento utile alla descrizione delle scelte effettuate. Nelle schede sono riportati i requisiti, le prestazioni, il sistema di valutazione e gli strumenti di verifica in fase di progettazione, costruzione, collaudo ed uso della costruzione. Le schede tecniche di valutazione sono aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio competente. Il raggiungimento di un livello di qualità superiore alla soglia stabilita come livello obbligatorio, fa scattare gli incentivi previsti dalle presenti Norme.

2. Verifiche

2.1. Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici. A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al

livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi. Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali. Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

2.2. Le verifiche sugli interventi che hanno determinato l'accesso agli incentivi sono disposte dal Comune attraverso i propri uffici o ricorrendo a tecnici esterni appositamente nominati per il controllo e monitoraggio. Tali tecnici, a regime, devono comunque essere abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

2.3. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra rende difformi le opere realizzate.

3. Incentivi

3.1. Agli interventi di edilizia sostenibile riferiti a nuove costruzioni e sostituzione edilizia, rispondenti ai criteri costruttivi esposti nel presente capitolo, si applicano incentivi di carattere dimensionale che consentano un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa, ai sensi dell' Art. 220 comma 7 della L.R. 65/14.

3.2. Per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica può essere applicato un criterio premiante tale da consentire l'ottenimento di ulteriori incentivi sui parametri edilizi o di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

3.3. Gli strumenti di incentivazione e gli eventuali criteri premianti possono essere introdotti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un apposito regolamento, in coerenza con le normative e gli indirizzi disciplinari del settore.

CAPO IV - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Art. 82 - Valutazione ambientale strategica

1. Sono soggetti alla normativa della L.R. 10/ 2010 e sue successive modifiche e integrazioni:
 - gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi ove richiesto nella specifica scheda-norma;
 - la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
 - la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia;
 - le modifiche introdotte agli impianti industriali a rischi di incidente rilevante.
2. L'Amministrazione Comunale può assoggettare alla normativa di cui al precedente comma 1 eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, quando gli stessi siano particolarmente rilevanti per dimensione ed incidenza sugli assetti insediativi.
3. Ai fini della eventuale VAS i piani e i programmi di cui ai precedenti commi 1 e 2, devono essere corredati di un elaborato nel quale siano evidenziate le risorse ambientali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità di attuazione, gli atti delle politiche di settore eventualmente interessate, le possibili sinergie. In tale elaborato devono essere altresì individuati parametri, modalità e indicatori per il monitoraggio degli effetti.
4. La VAS deve riguardare in particolare gli effetti di piani e programmi sulle seguenti risorse essenziali e servizi:
 - aria,
 - acqua,
 - suolo
 - ecosistemi della fauna e della flora;
 - gestione dei rifiuti solidi;
 - erogazione di energia

In particolare devono essere oggetto di valutazione:

- le emissioni atmosferiche e acustiche e i campi elettromagnetici con l'individuazione di eventuali interventi di mitigazione.
- I fabbisogni e gli scarichi idrici con eventuale individuazione di interventi atti a contenere l'incremento dei consumi.
- la qualità delle acque superficiali e sotterranee con verifica dell'impatto degli interventi sul sistema fognario e depurativo.
- la qualità del suolo delle aree produttive dismesse con verifiche ambientali, atte ad individuare eventuali necessità di bonifica.

Art. 83 - Monitoraggio degli effetti ambientali e della qualità insediativa negli interventi di trasformazione

1. Il PO, ai sensi del DPGR n. 2/R del 14/02/07, così come modificato e integrato dal DPGR n.32/R del 05/07/17, individua quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo in particolare conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti. Per ogni intervento di trasformazione dei tessuti insediativi e per gli interventi ad essi assimilati, devono essere garantiti l'accesso ai seguenti servizi e le buone prestazioni degli stessi:

- approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- difesa del suolo, in modo tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione;
- gestione dei rifiuti solidi;
- disponibilità dell'energia;
- sistemi di mobilità;

- sistema del verde urbano.

Gli interventi di cui Titolo I della Parte Terza della presente normativa, sono soggetti, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO, al monitoraggio degli effetti, in applicazione di quanto previsto dall'Art.15 della L.R. 65/14. La normativa tecnica di attuazione dei suddetti piani o progetti preliminari deve contenere, prescrizioni in ordine all'attività di monitoraggio sulla scorta di quanto specificato al successivo comma 4 del presente articolo.

2. Di norma gli indicatori per la valutazione degli effetti delle trasformazioni devono riguardare:

- il raggiungimento degli obiettivi specifici;
- il superamento o la mitigazione delle criticità;
- la quantità e la qualità delle risorse essenziali interessate dall'intervento.

3. Ogni intervento di trasformazione del territorio, sia esso di addizione che di riordino urbano, deve rispettare i requisiti minimi di cui al precedente Art. 75. Deve essere inoltre assoggettato ad una valutazione qualitativa da esercitare ai livelli della progettazione e del controllo da parte degli uffici e degli organismi comunali a ciò preposti. Tale valutazione si rende obbligatoria in presenza di piani attuativi o di progetti preliminari o quando esplicitamente prevista dalla presente normativa. La valutazione deve fondarsi su indicatori predeterminati il cui esame definirà il grado di qualità raggiunto dagli interventi. Per gli indicatori regolamentati da altre normative ed in particolare per i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi stabiliti dal DM 02/04/68, n. 1444, lo standard minimo deve rispondere ai requisiti di cui al precedente Art. 69.

4. Gli indicatori riferiti alle risorse e ai servizi devono essere individuati sulla base del seguente schema:

4.1. aria

- Fenomeni di inquinamento da emissioni con riferimento al Piano di Azione Comunale (PAC) e agli indicatori individuati in quella sede;
- Fenomeni di inquinamento acustico con riferimento alle disposizioni previste dal Piano di Classificazione acustica e delle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- Fenomeni di inquinamento elettromagnetico con riferimento al Piano comunale delle aree potenzialmente sensibili ai campi elettromagnetici;
- Fenomeni di inquinamento luminoso nel rispetto della Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia).

4.2. acqua

- Qualità dei corpi idrici superficiali (MAS);
- qualità degli acquiferi;
- qualità delle acque degli acquedotti;
- fabbisogni idrici (copertura del servizio idrico e fognario);
- livello di prelievo delle acque dai corpi idrici per uso acquedottistico, industriale e agricolo;
- potenzialità impianto depurazione (Ab/eq.).

4.3. suolo e sottosuolo

- Consumo di suolo e perdita di superficie agricola (destinazione iniziale/finale);
- Vivaismo (aspetti quantitativi e qualitativi);
- Rigenerazione urbana;
- Interventi di mitigazione;
- Siti da bonificare.

4.4. Flora e fauna

- Stato di tutela della biodiversità;

- Percentuale di area sottoposta a forme di tutela ambientale;
- Specie animali e vegetali minacciate o in lista di attenzione;
- Variazione percentuale degli ambiti insediativi delle aree destinate ad infrastrutture;
- Diversità e frazionamento del paesaggio agrario;
- Stato delle reti ecologiche;
- Uso e qualità del suolo.

4.5. gestione dei rifiuti solidi

- produzione di rifiuti urbani (RU totali e pro capite);
- percentuale riferita alla raccolta differenziata;
- autosufficienza gestionale all'interno dell'ATO Toscana Centro;
- quantità di rifiuti urbani conferiti in discarica;
- n. impianti di selezione e trattamento;
- n. impianti di recupero energia;
- quantità rifiuti speciali non pericolosi;
- quantità rifiuti speciali pericolosi.

4.6. erogazione di energia

- consumi di energia elettrica e di combustibili per riscaldamento;
- numero dei distributori di carburante per autotrazione e quantità erogate;
- consumi energetici (elettrici o altri) per uso industriale;
- emissioni gas serra;
- produzione energetica locale: fonti rinnovabili e assimilate.

TITOLO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Art. 84 – Fattibilità. Definizione

1. La classificazione di fattibilità è stata espressa mediante tre tabelle:

- **Tabella 1:** indica le condizioni di fattibilità riferite agli interventi diretti (non soggetti a piano attuativo); in particolare la fattibilità è riferita agli interventi di maggior incidenza sul terreno consentiti nelle singole zone urbanistiche. In questa tabella sono state riportate anche le condizioni di fattibilità delle aree AR, CTR ed alcune aree di copianificazione (COP), la cui attuazione passa attraverso progetti unitari convenzionati (PUC);
- **Tabella 2:** indica la fattibilità relativa alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo (PA);
- **Tabella 3:** indica la matrice attraverso la quale vengono attribuite le condizioni di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del Territorio Urbanizzato e per quelli possibili nelle aree del Territorio Rurale.

2. Sono state redatte specifiche schede, con indicate le criticità eventualmente presenti e le condizioni per il loro superamento, per tutte le aree soggette a:

- interventi di recupero e di rigenerazione urbana (CR.n);
- interventi di trasformazione mediante nuova edificazione residenziale (C.n);
- interventi di integrazione dei tessuti residenziali (CT.n);
- Interventi di integrazione dei tessuti produttivi esistenti (D6.n);
- interventi esito di conferenza di copianificazione (EF.n);
- interventi ordinati integrativi delle attività produttive esistenti (DE.n);

3. L'attribuzione delle condizioni di fattibilità ha tenuto conto del grado di pericolosità e della vulnerabilità delle aree di previsione.

4. Riguardo agli aspetti geologici l'unica classe di fattibilità è la F1g - Senza particolari condizioni.

5. Riguardo agli aspetti sismici, gli interventi ricadono sia in Classe F2s sia in Classe F3s. All'interno delle schede-norma riguardanti gli interventi di trasformazione e gli interventi ad essi assimilati sono stati inseriti indirizzi e prescrizioni riferiti alle aree con Classe di pericolosità 3.

6. Riguardo agli aspetti idraulici, le condizioni di fattibilità per i vari comparti edilizi ed urbanistici sono state espresse con specifico riferimento agli articoli della L.R. 41/2018. Le previsioni ricadenti in zone a pericolosità P2 e P3 sono state inserite nella Classe F4i, declinata in quattro sottoclassi in base alle fattispecie trattate:

- nuove costruzioni;
- interventi sull'edificato esistente;
- infrastrutture a rete;
- interventi edificatori in aree esterne al tessuto urbanizzato.

Art. 85 – Fattibilità per fattori geologici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle di cui al successivo Art. 90 è soggetto alle prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico indicate al comma 2.

2. Classe F1g: Fattibilità senza particolari condizioni

Per gli interventi compresi in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel Regolamento regionale 1/R/2022 e nelle NTC 2018.

Art. 86 – Fattibilità per fattori sismici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle di cui al successivo Art. 90 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico.

2. Classe F2s: Fattibilità con condizioni ordinarie

Questa classe di fattibilità comporta:

- il rispetto delle norme indicate nelle NTC 2018 e nel Regolamento regionale 1/R/2022 che garantisce l'opportuna riduzione del rischio sismico e soprattutto il rispetto di quanto prescritto al punto 3.6.5 del Regolamento 5/R/2020;
- per le nuove costruzioni, il riferimento all'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza, risultando massimi i valori di FA nell'intervallo 0.4-1.1s, per tutte le aree con pericolosità S2.

3. Classe F3s: Fattibilità con condizioni

Questa classe comprende gli interventi che ricadono anche solo in parte in Classe S3 di pericolosità sismica, caratterizzata da elevati contrasti di impedenza. Nella Carta di Microzonazione Sismica FA 0.1-0.5s i valori di FA sono \geq di 1,4. Le indagini da eseguire sulla base della situazione stratigrafica e geosismica che determina il grado di pericolo sono indicate dal Regolamento 5/R/2020 allegato a) al punto 3.6.3. In queste aree sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dalla norma vengono rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo già in fase di piano attuativo.

Art. 87 - Fattibilità per fattori idraulici

1. Nelle aree a pericolosità molto elevata ed elevata è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

2. Per le aree destinate a parcheggi, per le autorimesse ed i locali tecnici, la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi in occasione di fenomeni alluvionali poco frequenti (Tr200); per i vani abitabili e per i luoghi di lavoro si assumerà invece, oltre al battente atteso per Tr200, un franco di sicurezza pari alla metà del battente atteso con un minimo di 30 cm ed un massimo di 50 cm.

3. Tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno essere valutati rispetto ai battenti idraulici attesi individuati con gli studi idraulici allegati al PS considerando lo scenario relativi ai tempi di ritorno di 200 anni (Tavv. I2.1 e I2.2) e dovranno essere predisposti anteriormente o contestualmente all'attuazione delle previsioni. Il rilascio delle certificazioni di agibilità dei locali è condizionato all'esecuzione e al successivo collaudo degli stessi interventi. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Nelle aree ricadenti nelle Classi di pericolosità idraulica P2 e P3 di cui alle Tav. I3.1 e I3.2 per le quali non sia indicato un battente, la quota di messa in sicurezza deve essere considerata pari a cm 30 al di sopra del piano di campagna. In tali aree l'attuazione degli interventi edilizi non comporterà la necessità di interventi compensativi nei confronti di aggravii per le aree circostanti.

5. Nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli per superfici pari o superiori a 500

mq, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.

6. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 di cui al successivo Art.90 è soggetto alle prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come indicato ai successivi commi 7, 8, 9, 10, 11.

7. Classe F1i/F2i: Fattibilità senza particolari limitazioni/con normali vincoli

Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati. Nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata una uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.

8. Classe F4.1i – Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'Art. 11 della L.R. 41/2018.

9. Classe 4.2i – Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'Art. 12 della L.R. 41/2018.

10. Classe 4.3i – Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'Art. 13 della L.R. 41/2018.

11. Classe 4.4i – Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'Art. 16 della L.R. 41/2018.

12. La magnitudo idraulica di riferimento per l'applicazione della disciplina di cui alla L.R. 41/2018 è rappresentata nella Tav. I4.1 e I4.2 - Carta della magnitudo idraulica.

13. Per quanto attiene gli interventi nelle aree nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'Art. 22, comma 2, lettera e), della L.R. 79/2012 e s.m.i. si rimanda a quanto previsto dall'Art. 3 della L.R. 41/2018.

Art. 88 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi

1. Nelle zone che nella Tav. G3 del PS sono classificate a Vulnerabilità alta, che sostanzialmente corrispondono a tutta l'area comunale, non sono di norma ammessi impianti potenzialmente molto inquinanti quali:

- impianti di zootecnia industriali;
- realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico-nocivi;
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante;

2. In queste stesse aree per la realizzazione di collettori fognari dovranno essere previsti accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

3. Nella Tav. G3 del PS sono state definite le aree di "rispetto" dei pozzi ad uso acquedottistico individuate in via indicativa nel raggio di 200 m di distanza dalle opere. All'interno della zona di rispetto sono vietati:

- accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- pascolo e stabulazione di bestiame;
- impianti di zootecnia industriali;

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- ampliamenti o realizzazioni di aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di gestioni di rifiuti;
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- realizzazione di pozzi perdenti;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo idropotabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica.

4. All'interno della zona di tutela assoluta (raggio di 10 m dall'opera di captazione), a prescindere dalla classe di vulnerabilità della falda, sono vietate destinazioni d'uso o attività diverse da quelle inerenti la captazione stessa.

Art. 89 - Adeguamento al PAI e al P.G.R.A.

1. Il Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale è sovraordinato rispetto alla disciplina regionale e individua quattro classi di pericolosità geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli Art. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3 b/a, PF.2 e PF.1) delle rispettive norme di attuazione. Tali disposizioni si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.

2. Il Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni norma agli Art. 7, 8, 9, 10 e 11 le attività consentite nelle aree a pericolosità idraulica definite all'interno del Piano stesso. Le norme del PGRA costituiscono vincolo sovraordinato rispetto alla disciplina regionale.

Art. 90 - Tabelle di fattibilità per fattori geomorfologici, sismici e idraulici

1. La fattibilità per fattori geomorfologici, idraulici e sismici è rappresentata in termini sinottici nelle tabelle seguenti, numerate da 1 a 3.

Tabella 1 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica

			Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica		
			Classi Pericolosità									
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	S2	S2*	S3
F1	Aree per servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
F2	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	Conservazione per gli edifici antichi. Tutti gli interventi per quelli recenti	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s
V1	Aree a verde urbano pubblico	Piccole attrezzature	F1g				F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F2s
V2	Aree per attrezzature sportive	Strutture di supporto	F1g				F1i	F1i	F1i	F2s	F2s	F2s
p	Aree per la sosta		F1g				F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s
v1	Aree a verde urbano private pertinenziali	Piccole attrezzature	F1g				F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F2s
v2	Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private di permeabilità ecologica o di tutela dell'edificato storico	Piccole attrezzature	F1g				F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F2s
V3	Aree a verde urbano di connessione ecologica	Nessun intervento edilizio	F1g				F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s
F3	Aree per impianti tecnologici	Conservazione per gli edifici antichi Tutti gli interventi per quelli recenti	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s
F4	Aree cimiteriali	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
F5	Spazi pubblici di relazione	Strutture di supporto	F1g				F1i	F4.3i	F4.3i	F2s	F2s	F3s
CS	Centro Storico (Via del Popolo e Piazza Vittorio Emanuele)	Interventi di conservazione e riqualificazione	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s
A1 e A2	Tessuti storici, edifici e complessi storici isolati e relative aree di pertinenza nel Territorio Urbanizzato	Interventi di conservazione e riqualificazione	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

			Fattibilità Geomorfologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica		
			Classi Pericolosità									
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	S2	S2*	S3
B1	Tessuti residenziali esito di pianificazione attuativa e eventuali residui lotti liberi	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
B2	Tessuti residenziali esito di un principio insediativo riconoscibile	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
B3	Tessuti prevalentemente residenziali esito di crescite incrementali	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
EB	Tessuti radi prevalentemente residenziali in Territorio Rurale	Tutti gli interventi esclusa la nuova edificazione	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s
CR.n	Aree degradate, interventi di recupero e di rigenerazione urbana	Tutti gli interventi	Vedi Tabella 2									
C.n	Interventi di trasformazione mediante nuova edificazione	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									
CT.n	Interventi di integrazione dei tessuti residenziali	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									
CE.n	Interventi di completamento dei tessuti residenziali	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									
D1	Tessuti produttivi privi di principio insediativo riconoscibile	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
D2	Tessuti produttivi esito di piani attuativi	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
D3	Tessuti per attività terziarie	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
D4.n	Complessi turistico-ricettivi	Tutti gli interventi	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F3s
ED	Insediamanti per attività produttive in Territorio Rurale	Tutti gli interventi esclusa la nuova edificazione	F1g				F1i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F3s
ED.1	Stoccaggio e attività produttive all'aperto	Piccole attrezzature	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F2s
D6.n	Interventi di integrazione dei tessuti produttivi esistenti	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									
DE.n	Interventi di completamento dei tessuti produttivi	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									
EF.n	Insediamanti per servizi in Territorio Rurale	Nuova edificazione	Vedi Tabella 2									

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

Tabella 2 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi previsti nelle aree di trasformazione

Aree di Trasformazione				Fattibilità Geomorfológica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica			
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	Modalità di attuazione	Classi Pericolosità										
				G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S2	S2*	S3	
CR.1	Area di rigenerazione urbana a Chiesina	Tutti gli interventi	Intervento di rigenerazione urbana ex Art. 125 L.R. 65/14	F1g					F1.i	-	-	-	-	F3s
C.1	Nuovo insediamento residenziale	Nuova edificazione	Piano Attuativo già convenzionato soggetto a variante	F1g					F1.i	-	-	-	-	F3s
C.2	Nuovo insediamento residenziale	Nuova edificazione	Piano Attuativo già convenzionato soggetto a variante	F1g					F1.i	-	-	-	-	F3s
C.3	Nuovo insediamento residenziale	Nuova edificazione	Piano Attuativo già convenzionato soggetto a variante	F1g					-	F4.1i	-	-	-	F3s
C.4A	Nuovo insediamento residenziale	Nuova edificazione	Piano Attuativo già convenzionato soggetto a variante											
C.4B	Nuovo insediamento residenziale	Nuova edificazione	Piano Attuativo già convenzionato soggetto a variante	F1g					-	F4.1i	-	-	-	F3s
CT.1	Integrazione tessuti residenziali	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g					-	F4.1i F4.3i		F2s	-	-
CT.2	Integrazione tessuti residenziali	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g					F1.i	-	-	-	-	F3s
CT.3	Integrazione tessuti residenziali	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g					-	F4.1i F4.3i		-	-	F3s
CT.4	Integrazione tessuti residenziali	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g					-	F4.1i F4.3i		-	-	F3s

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO OPERATIVO

Aree di Trasformazione				Fattibilità Geomorfológica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica		
				Classi Pericolosità									
Sigla	Descrizione	Interventi ammessi	Modalità di attuazione	G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S2	S2*	S3
CE.1	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				F1.i	-	-	F2s	-	-
CE.2	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				F1.i	-	-	F2s	--	-
CE.3	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				F1.i	-	-	-	-	F3s
CE.4	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	F2s	-
CE.5	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	-	F3s
CE.6	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	-	F3s
D6.1	Integrazione tessuti produttivi	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	F2s	-	F3s
D6.2	Integrazione tessuti produttivi	Parcheggio + modesto manufatto	P.U.C.	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	-	F3s
D6.3	Integrazione tessuti produttivi	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	-	F3s
DE.1	completamento edilizio	Nuova edificazione	Intervento diretto	F1g				-	F4.1i F4.3i	-	-	F2s	F3s
EF.1	Insedamenti per servizi in Territorio Rurale	Parcheggio + modesto manufatto	P.U.C.	F1g				-	-	F4.1i	-	-	F3s
EF.2	Insedamenti per servizi in Territorio Rurale	Nuova edificazione	P.U.C.	F1g				F1i	-	-	-	-	F3s

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tabella 3 - Fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del Territorio Urbanizzato

Tipologie di intervento	Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica		
	G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S2	S2*	S3
Interventi di restauro e ristrutturazione conservativa, commisurati al valore degli immobili, negli edifici storici	F1g				F1.i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F2s
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g				F1.i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F2s
Ampliamenti fino al 30% nelle zone ED	F1g				F1.i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F2s
Modesti ampliamenti nei tessuti EB	F1g				F1.i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F2s
Interventi di sopraelevazione e di ristrutturazione senza ampliamenti e senza aumento di carico urbanistico, adeguamenti igienico sanitari, volumi tecnici, manufatti pertinenziali	F1g				F1.i	F4.2i	F4.2i	F2s	F2s	F2s
Modesti manufatti*	F1g				F1.i	F4.1i F4.4i	F4.1i F4.4i	F1s	F1s	F2s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1g				F1.i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F2s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno >15 mc, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, nuove edificazioni	F1g				F1.i	F4.1i	F4.1i	F2s	F2s	F2s
Infrastrutture a rete-modesti adeguamenti alla viabilità esistente	F1g				F1.i	F4.3i	F4.3i	F2s	F2s	F2s
Infrastrutture a rete-acquedotti	F1g				F1.i	F4.3i	F4.3i	F2s	F2s	F2s
Infrastrutture a rete-fognature	F1g				F1.i	F4.3i	F4.3i	F2s	F2s	F2s
Parcheggi	F1g				F1.i	F4.3i	F4.3i	F2s	F2s	F2s
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1g				F1.i	F1i	F1i	F2s	F2s	F2s

*Con il termine di modesto manufatto si intendono piccoli edifici isolati quali annessi agricoli che comportino movimenti di terreno < 15 mc, con fondazioni superficiali, privi di seminterrato e interrato, con pianta ed alzato regolare; piccoli edifici prefabbricati, muri di recinzione non a retta

PARTE QUINTA

TITOLO I - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 91 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Entro dodici mesi dall'adozione del PO l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del PO stesso.

Art. 92 – Misure di salvaguardia e interventi in fase di realizzazione

1. Dalla data di adozione del PO entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'Art. 103 della LR 65/14.

2. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati, fermo restando che le previsioni del nuovo PO sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani.

3. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno consentite a condizione che non modificano le quantità edificabili previste oppure il perimetro del comparto di intervento.

4. Per gli interventi oggetto di permesso di costruire in fase di realizzazione sono consentite varianti in corso d'opera che non costituiscano variazioni essenziali dell'impianto complessivo del progetto. In caso di scadenza della concessione valgono le norme del nuovo PO.

Art. 93 – Interventi di addizione volumetrica in salvaguardia

1. Tenuto conto di quanto disposto dall'Art.96 comma 2 della LR 65/14, gli interventi di addizione volumetrica ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera g) della stessa LR 65/14 possono essere realizzati nei limiti del 30% del volume esistente.

Art. 94 - Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo PO, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'Art.14 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.