

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottorssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Cosi

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'informazione e
della Partecipazione*



Norme Tecniche di Attuazione

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni
STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C. n. del.

Febbraio 2022

INDICE

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....	8
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
CAPO 1 : Generalità.....	8
Art.1. Definizioni.....	8
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	8
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	12
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	12
Art.6. Regolamento Edilizio.....	13
Art.7. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie.....	14
CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....	15
Art.8. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	15
Art.9. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	15
Art.10. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	16
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	17
CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....	17
Art.11. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	17
Art.12. Intervento edilizio diretto.....	17
Art.13. Progetti Unitari Convenzionati.....	17
Art.14. Piani Attuativi.....	18
Art.15. Interventi di rigenerazione urbana.....	19
Art.16. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	19
Art.17. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	20
Art.18. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	20
CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....	21
Art.19. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	21
Art.20. Parametri Edilizi.....	22
Art.21. Classificazione dello standard per parcheggi.....	30
Art.21.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).....	30
Art.21.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	31

Art.21.3 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	32
Art.22. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....	33
CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d’uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	35
Art.23. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	35
Art.24. Destinazione d’uso attuale.....	35
Art.25. Mutamento della destinazione d’uso.....	35
Art.25.1 - Residenziale.....	36
Art.25.2 - Attività industriali e artigianali.....	36
Art.25.3 - Attività commerciali all’ingrosso e depositi.....	37
Art.25.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	37
Art.25.5 - Attività turistico ricettive.....	38
Art.25.6 - Attività Direzionali e di servizio.....	38
Art.25.7 - Attività Agricole.....	38
Art.25.8 - Attrezzature di servizio pubbliche.....	39
CAPO 4 : Interventi edilizi.....	41
Art.26. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	41
Art.27. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.....	44
PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	46
TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	46
CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....	46
Art.28. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	46
Art.28.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) inclusi in ELENCO A.....	47
Art.28.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.) inclusi in ELENCO B.....	47
Art.28.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) inclusi in ELENCO C.....	49
Art.28.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.) inclusi in ELENCO D.....	49
Art.28.5 - Edifici non censiti e presenti al 1954.....	50
Art.28.6 - Edifici degradati e diruti.....	51
Art.28.7 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	51
Art.28.8 - Edifici posti in zone speciali.....	52
Art.29. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....	52
Art.29.1 - Criteri di intervento.....	53
Art.29.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.....	53
Art.29.3 - Recupero dei sottotetti.....	55

Art.29.4 - Realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli edifici tramite la realizzazione esterna di cappotti.....	55
TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE.....	57
CAPO 1 : Caratteri generali.....	57
Art.30. Disposizioni generali.....	57
Art.30.1 - Agriturismo e agricampeggio.....	58
Art.30.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	59
Art.30.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	60
Art.30.4 - Strade private in zona agricola.....	60
Art.31. Articolazione del territorio rurale.....	61
CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....	62
Art.32. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	62
Art.33. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	62
Art.33.1 - Abitazioni rurali.....	62
Art.33.2 - Manufatti aziendali.....	64
<i>Art.33.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....</i>	<i>64</i>
<i>Art.33.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....</i>	<i>65</i>
<i>Art.33.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei).....</i>	<i>66</i>
<i>Art.33.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....</i>	<i>66</i>
<i>Art.33.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.).....</i>	<i>67</i>
Art.33.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	70
<i>Art.33.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.33.1 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....</i>	<i>71</i>
<i>Art.33.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.33.1 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....</i>	<i>72</i>
<i>Art.33.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.....</i>	<i>73</i>
<i>Art.33.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie.....</i>	<i>74</i>
Art.34. Aree boscate.....	75
CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....	76
Art.35. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	76
Art.35.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	76
Art.35.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	76
Art.35.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	76
<i>Art.35.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente. con destinazione d'uso residenziale non agricola.....</i>	<i>77</i>
Art.35.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	78

CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....	81
Art.36. Disciplina degli interventi nei centri storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....	81
Art.37. Disciplina degli ambiti periurbani.....	81
Art.38. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....	83
Art.38.1 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De.....	83
Art.38.2 - Attività turistiche in zona agricola -T.....	83
<i>Art.38.2.1- Castello di Sammezzano - T1.....</i>	<i>84</i>
<i>Art.38.2.2- Attività turistiche ricettive con specifica normativa.....</i>	<i>85</i>
Art.38.3 - Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale -F8.....	85
Art.38.4 - Rifugi Escursionistici.....	86
Art.38.5 - Aree estrattive - Ae.....	86
<i>Art.38.5.1- Aree per la prima lavorazione del materiale di scavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti - Ae1.....</i>	<i>88</i>
Art.38.6 - Campagna urbanizzata.....	88
Art.38.7 - Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - DE.....	89
CAPO 5 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.....	91
Art.39. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	91
PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	93
TITOLO V: IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	93
CAPO 1 : Gli interventi di trasformazione urbana.....	93
Art.40. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	93
Art.41. Il territorio urbanizzato consolidato.....	93
Art.41.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A.....	94
<i>Art.41.1.1 – Tessuto di impianto Storico – SOTTOZONA “A1.”.....</i>	<i>95</i>
<i>Art.41.1.2 – Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– SOTTOZONA “A2”.....</i>	<i>96</i>
Art.41.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	97
<i>Art.41.2.1 – Tessuto di completamento: B0.....</i>	<i>98</i>
<i>Art.41.2.2 – Tessuto consolidato : B1.....</i>	<i>99</i>
<i>Art.41.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 e B1.....</i>	<i>100</i>
<i>Art.41.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2.....</i>	<i>102</i>
Art.41.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	102
<i>Art.41.3.1 – Tessuto a destinazione produttiva-artigianale:D1.1.....</i>	<i>102</i>
<i>Art.41.3.2 – Tessuto a destinazione produttiva-commerciale:D1.2.....</i>	<i>104</i>
<i>Art.41.3.3 – Tessuto a destinazione commerciale:D2.1.....</i>	<i>106</i>
<i>Art.41.3.4 – Immobili per la grande distribuzione di vendita:D2.2.....</i>	<i>107</i>
<i>Art.41.3.5 – Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto: D3.....</i>	<i>108</i>
<i>Art.41.3.6 – Norme comuni a tutte le zone produttive – D.....</i>	<i>108</i>
Art.41.4 - Insediamenti turistici – TR.....	109

Art.42. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.....	110
Art.42.1 - Progetti Norma.....	111
Art.42.1.1 – Interventi Diretti: ID.....	111
Art.42.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....	111
Art.42.1.3 - Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale: AT.....	113
Art.42.1.4 - Aree di Riqualficazione urbanistica: RQ.....	114
Art.42.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....	114
Art.42.1.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc.....	114
Art.42.1.7 – Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati – LL.....	115
Art.42.2 - Interventi di rigenerazione urbana.....	115
Art.42.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	116
Art.42.2.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	117
Art.42.2.3 – Perequazione urbanistica e credito edilizio.....	118
Art.43. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....	118
Art.44. Aree di verde privato : Vpr.....	118
Art.45. L'albergo diffuso.....	119
Art.46. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici.....	119
CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....	121
Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	121
Art.47.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	121
Art.47.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	121
Art.47.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	122
Art.47.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	122
Art.47.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....	123
Art.47.5 - Impianti sportivi privati – F5.....	124
Art.47.6 - Piazze pubbliche – F6.....	125
Art.47.7 - Parco fluviale– F7.....	125
CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....	126
Art.48. Caratteri generali.....	126
Art.49. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	126
Art.50. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale.....	127
Art.51. Verde di arredo stradale e viali alberati.....	128
PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....	129
TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	129
CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....	129

Art.52. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	129
Art.53. Impianti fotovoltaici e solari termici.....	129
Art.54. Impianti a biomasse.....	130
Art.55. Impianti eolici.....	130
Art.56. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	131
CAPO 2 – Zone speciali.....	132
Art.57. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa.....	132
Art.58. Aree di rispetto cimiteriale e dei depuratori.....	132
Art.59. Area di rispetto per le servitù militare.....	133
Art.60. Area di rispetto dei depuratori.....	133
CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	134
Art.61. Beni paesaggistici.....	134
Art.62. Elementi naturali di pregio.....	134
Art.63. Aree protette.....	135
CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	136
Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.	136
Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	136
Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	136
Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	137
Art.65.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	137
Art.65.4 - Depurazione.....	138
Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	139
Art.65.6 - Inquinamento acustico.....	139
Art.65.7 - Risparmio energetico.....	140
TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....	142
CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....	142
Art.66. Disposizioni comuni.....	142
Art.67. Rischi territoriali e pericolosità.....	145
CAPO 2 – Fattibilità delle previsioni urbanistiche.....	152
Art.68. Condizioni di fattibilità.....	152
Art.69. Fattibilità degli interventi localizzati.....	153
Art.70. Fattibilità degli interventi diffusi.....	153
Art.71. Fattibilità geologica.....	160
Art.72. Fattibilità nelle aree a pericolosità geomorfologica e da frana del PAI.....	163

Piano Operativo

Art.73. Fattibilità sismica.....	164
Art.74. Fattibilità idraulica.....	166
Art.75. Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico.....	169
Art.76. Reticolo idrografico.....	170
Art.77. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano.....	171
CAPO 3 - Norme Finali.....	179
Art.78. Barriere architettoniche.....	179
Art.79. Edilizia sociale.....	179
Art.80. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	179
Art.81. Salvaguardie e norme transitorie.....	180

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 : Generalità

Art.1. Definizioni

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Reggello, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

Art.2. Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a

tempo indeterminato;

- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, e le Norme finali;
- nella PARTE V, sono dettate le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico;

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 (nord-sud) – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavole da n.2 a n.21 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola 22 (nord-sud) – Vincoli Sovraordinati, scala 1:10.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
 - Allegato A1 (nord-sud) - Periodizzazione degli insediamenti [fonte: Piano Strutturale], scala 1:10.000
 - Allegato A2 – Regesto dei fabbricati censiti
 - Allegato A3 – Regesto dei fabbricati non censiti e presenti al 1954
 - Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
 - Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica [Interventi LL]
 - Allegato B2 - Normativa Urbanistica Specifica [Tabella comparativa con il P.T.C.P.]
 - Allegato C - Album dei centri storici e nuclei rurali
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
 - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
 - Allegato F1 (nord-sud) – Analisi aree a vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione, scala 1:10.000
 - Allegato F2 – Approfondimento aree a evoluzione naturale oggetto di trasformazione urbanistica e a fini produttivi agricoli
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Analisi climatica Reggello
 - Allegato B al Rapporto Ambientale – Tabella specie per assorbimento inquinanti aria
 - Allegato C al Rapporto Ambientale – Profilo di Salute del Comune di Reggello del 6 Marzo 2020
 - Allegato D al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
- Sintesi non Tecnica
- Valutazione di incidenza

Indagini geologiche, composte da:

Piano Operativo

- F.0 – Relazione tecnica con schede e cartografie di fattibilità
- T.G. 01 – Carta delle indagini (Poggio Giubbiani, Ponte all’Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 02 - Carta delle frequenze (Poggio Giubbiani, Ponte all’Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1.5000
- T.G. 03 - Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Poggio Giubbiani, Ponte all’Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 04 - Carta delle MOPS (Poggio Giubbiani, Ponte all’Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- Fasc. A - Relazione e certificazioni prove sismiche HVSR eseguite nel novero degli approfondimenti di PO per le previsioni che all’esterno del territorio urbanizzato e/o frazioni non comprese nello studio redatta per la Commissione Nazionale Microzonazione Sismica
- T.G. 05 - Carta della pericolosità sismica per le previsioni ubicate all’esterno dei centri urbanizzati (Poggio Giubbiani, Ponte all’Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 06 - Carta della pericolosità sismica (Le Fornaci, Cancelli, Montanino, Pietrapiana, Prulli, San Donato in Fronzano, Sant’Ellero, Saltino, Vallombrosa) – scala 1:5.000
- T.G. 07 - Carta della pericolosità sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi., Matassino) – scala 1:5.000
- T.G. 08 - Carta della pericolosità sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000

Elaborati costituenti lo studio di MS di livello 1 (OCDPC n. 171/2014) validato dalla Commissione Nazionale Microzonazione Sismica in data 22.03.2018

- G. 0 – Relazione tecnico illustrativa
Tosi – Donnini – San Clemente – Ciliegi - Matassino
- G. 1 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.2 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.3 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.4 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000
Capoluogo – Cascia – Leccio - Vaggio
- G. 5 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.6 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.7 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.8 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000
Cancelli – Montanino – Pietrapiana – San Donato in Fronzano – Sant’Ellero – Saltino – Vallombrosa – Prulli e zona di fondovalle a nord di Matassino – Le Fornaci
- G.9 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.10 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.11 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.12 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000
Sezioni geologico tecniche
- G.13 – Sezioni geologico tecniche con indicazioni MOPS – scala 1:3.000
- G.14 – Sezioni geologico tecniche con indicazioni MOPS – scala 1:3.000

- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.0b dell’ottobre 2015” (in formato digitale)

Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica e MOPS – eseguite dalla Ditta ENKI s.r.l.

- Relazione tecnica illustrativa con certificazioni delle prove eseguite
- Tavv. 01A, 01B e 01C – Carta delle indagini
- Tavv. 02A, 02B e 02C – Carta delle indagini
- Tavv. 03A e 02B – Carta delle indagini

Indagini idrauliche, composte da:

Relazioni

- R.01 – Relazione idrologica-idraulica

Allegati

- A.01 – Tabulati verifiche idrauliche
- A.02 – Profili longitudinali
- A.03 – Sezioni fluviali

Elaborati grafici

- T.01a – Planimetria modello idraulico Arno
- T.01b – Planimetria modello idraulico affluenti Arno
- T.02a – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 1/2
- T.02b – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 2/2
- T.03a – Battenti idrometrici di esondazione TR=200 anni 1/2
- T.03b – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 2/2
- T.04a – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=30 anni 1/2
- T.04b – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=30 anni 2/2
- T.05a – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=200 anni 1/2
- T.05b – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=200 anni 2/2
- T.06a – Aree inondabili 1/2
- T.06b – Aree inondabili 2/2
- T.07a – Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R 1/2
- T.07b – Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R 2/2
- T.08a – Pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. 1/2
- T.08b – Pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. 2/2
- T.09a – Magnitudo idraulica ai sensi della L.T. 41/2018 1/2
- T.09b – Magnitudo idraulica ai sensi della L.T. 41/2018 2/2

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenute, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.
6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
7. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenute alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del

citato D.M.:

- Zone A, le 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, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di 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 a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.36, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposito simbolo si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Art.6. Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

2. L'Amministrazione Comunale deve provvedere ad approvare un nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo. Esso dovrà dettare norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza ed, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, dovrà:

- precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati;
- definire le deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale;
- definire le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;

3. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, sui temi indicati al precedente comma si

applicano le disposizioni delle presenti NTA. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale trasferire le suddette norme nel nuovo Regolamento Edilizio, con apposita variante al PO contestuale all'approvazione del RE.

4. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art.7. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo, salvo quanto indicato al successivo art.81. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo, salvo quanto previsto al successivo art. 81

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art.8. Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.

2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.

3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.

L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 4 TITOLO VI delle presenti norme.

Art.9. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.

2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.

3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano

paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.

5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).

6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art.10. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 18/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato 9 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo 4,5 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune 2,0 mq./ab.
- aree per parcheggi 2,5 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede norma di cui all'allegato D, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 18 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di - equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo

Art.11. Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire

- SCIA/CILA o titoli equivalenti

b) Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014

c) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e art. 107 della L.R. 65/2014

d) Interventi di rigenerazione urbana

e) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

Art.12. Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

Art.13. Progetti Unitari Convenzionati

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.

2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Municipale con un unico atto.

4. Il termine di validità del progetto unitario, decorrenti dalla data della delibera di approvazione della Giunta Municipale, è di norma fissato in cinque anni e può essere prorogato a dieci anni nei casi di particolare complessità dell'intervento.

5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse

disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.

Art.14. Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
- b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
- c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
- e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici

fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.

n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;

o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;

p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme

6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art.15. Interventi di rigenerazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.

3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

Art.16. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:

- a) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da prima della realizzazione dei fabbricati;
- b) 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 delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo è determinato dal computo metrico approvato e maggiorato del 20%.

Art.17. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

Art.18. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.
3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del P.O.
4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale

Art.19. Definizioni e Parametri Urbanistici

Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo.

St = Superficie territoriale

1. Si definisce “superficie territoriale” (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato.
2. La Superficie territoriale comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti. La misura e l’ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita di norma dal presente POC, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all’articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

Sf = Superficie fondiaria

3. Si definisce “superficie fondiaria” (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.
4. La superficie fondiaria (SF) comprende l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

DT = Dotazioni territoriali

5. Si definiscono “dotazioni territoriali” (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal presente POC.
6. Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dal POC alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

DT = Indice di edificabilità fondiaria (IF)

7. Si definisce “indice di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell’edificato esistente.

8. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Art.20. Parametri Edilizi

SE = Superficie edificabile o edificata

1. Si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie del POC.

2. La superficie edificabile comprende:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

- b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
- b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;

- b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal POC:
le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato e prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
- b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
 - b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
 - b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
 - b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienicosanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

- a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli

elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

SU = Superficie utile

5. Si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m. ll. pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

7. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati,

con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r.65/2014.

8. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

SCal = Superficie calpestabile

9. Si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ($SCal = SU + SA$).

SA = Superficie accessoria

10. Si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.ll.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

11. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = SCal - SU$).

12. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

13. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di

servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;

d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

14. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

15. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

SC = Superficie coperta

16. Si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

17. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

18. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;

b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

19. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

20. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

21. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

IC = Indice di copertura

22. Si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

HF = Altezza del fronte

23. Si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

24. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

25. In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a 1,5 ml., l'altezza del fronte (HF) consentito è costituito dalla media delle altezze dei fronti a valle e quelli a monte.

26. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

27. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

28. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

29. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di

protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

30. Per “altezza dell’edificio” (Hmax) si intende l’altezza massima tra i vari fronti.

HU = Altezza utile

31. Si definisce “altezza utile” (HU) l’altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all’intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all’orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l’altezza utile si determina calcolando l’altezza media ponderata.

32. Ai fini della determinazione dell’altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

33. Non rileva ai fini del computo dell’altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

34. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

VE = Volume edificabile (VE)

35. Si definisce “volume edificabile (o edificato)” (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell’edificio per l’altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

36. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell’articolo 10, comma 2, lettera b.4).

37. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del PO vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

D = Distanza

38. Distanze minime tra i fabbricati:

per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell’art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

-Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml.10,00. Ai fini del

calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

- Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

- E' sempre consentita l'edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

39. Distanza minima dei fabbricati dai confini:

per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta ed è stabilita in mt. 5.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

- l'edificazione sul confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a mt.5 a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

-in tutte le zone B di cui al successivo art.41.2 ed in quelle D di cui al successivo art.41.3 compresi gli interventi con carattere produttivo di all'Allegato B, si potrà costruire a distanza di m. 5 dal confine ed anche sul confine, sempre salvo il rispetto di m. 10 tra pareti finestrate. Qualora nei lotti contigui esistano fabbricati con pareti cieche, sul confine il fabbricato potrà essere costruito in aderenza .

40. Distanze minime dalle strade

Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Piano Operativo. Ai fini della applicazione del presente articolo, per larghezza stradale, dotata di due fili stradali, è da intendersi la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, di norma la linea più arretrata dal filo stradale: è consentito richiedere un preventivo parere ai competenti uffici comunali sull' allineamento da rispettare. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;

- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

E' esclusa da detta disposizione la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti, per la quale valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00.

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Nei tessuti e negli insediamenti assimilati alle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate. Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente PO.

Art.21. Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

Art.21.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali sottoriportati nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte nelle Schede Norma di cui all'allegato B

<u>Residenziale</u>	<u>2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare</u>
<u>Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale</u>	<u>15 mq. ogni 100 mq. di SE</u>
<u>Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio</u>	<u>40 mq. ogni 100 mq. di SE</u>

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati e nelle aree di trasformazione ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B.

3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiolevoli e di adeguate dotazioni arboree.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

Art.21.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale;
- aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35/mq 100 di SE con un minimo di due posti auto per alloggio,
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25/100 mq di SE,
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100mc. di volume virtuale. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione

minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.

4. Nelle zone A e B gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto

5. Il Comune disciplina con apposito regolamento le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.

6. Ai sensi del DPGR 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

7. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3.

8. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

Art.21.3 - Parcheggi per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:

- strutture commerciali di vendita al dettaglio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle attività da insediare in edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.

4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al

relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;

- per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:

a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 300.

7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.

8. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 21.1 comma 3. per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

9. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art.22. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. 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 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel PO, ed in generale, dagli

atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del “bilancio energetico”, nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell’irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso .

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art.23. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli IV per quanto riguarda il territorio rurale, e V per quanto riguarda il territorio urbanizzato.

Art.24. Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile è verificata secondo quanto indicato dall'art.133 comma 7 bis della L.R.65/2014.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.25. Mutamento della destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile.

2. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

- residenziale;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche;

3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

Art.25.1 - Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie e le relative competenze, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art.25.2 - Attività industriali e artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

- le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
- gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medico, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale (ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio), edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei

metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

- le attività estrattive;
- impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
- impianti solari per la produzione di energia.

Art.25.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. 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:

-commerciale all'ingrosso e depositi: 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.

-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.

Art.25.4 - Attività commerciali al dettaglio

1. Comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

-commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;

-commerciale al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;

-commerciale al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;

-commerciale di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;

-somministrazione di alimenti e bevande;

-vendita della stampa;

-distribuzione carburanti.

Art.25.5 - Attività turistico ricettive

Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016:

-strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistichealberghiere, i condhotel, le dipendenze;

-campeggi e villaggi turistici: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i campingvillage le aree di sosta, i parchi di vacanza;

-strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;

-residence

Art.25.6 - Attività Direzionali e di servizio

1. 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:

-direzionale comprende 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.).

-servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo i seguenti servizi:

- *Servizi per il benessere fisico:* palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
- *Servizi per il gioco:* sale da gioco e locali simili,
- *Servizi per l'intrattenimento:* sale da ballo, discoteche, nightclub,
- *Servizi per lo spettacolo:* teatri, cinema e multisala,
- *Servizi per eventi e per attività espositive:* spazi espositivi, per convegni, per incontri edeventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande,
- *Servizi per la produzione:* 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.

Art.25.7 - Attività Agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.

2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso

agricola, le costruzioni:

- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
- che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

Art.25.8 - Attrezzature di servizio pubbliche

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche comprende:

- servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari);
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;
- servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori);
- servizi cimiteriali; spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali
- impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.
- parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto,

l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

- parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
- piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- parcheggi pubblici a raso.

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

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono autorizzati secondo le disposizioni di cui al successivo art.47

CAPO 4 : Interventi edilizi

Art.26. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

Manutenzione straordinaria

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli stessi. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis) della L.R.65/2014, detti interventi possono comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, purché non implicanti incremento del carico urbanistico. Tra gli interventi di cui al presente comma sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli

elaborati di P.O., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

6. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

7. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

Restauro e risanamento conservativo

8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

9. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

10. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

11. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

12. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

13. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel

rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

14. Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento ristrutturazione edilizia di tipo conservativo si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;
- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

15. La ristrutturazione di tipo conservativo, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la realizzazione di soppalchi ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale finalizzato al miglioramento sismico in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio. Tale cordolo perimetrale potrà essere di altezza massima pari a 30 cm.
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano
- indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

16. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni eseguite su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

17. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, qualora la zona urbanistica lo consenta, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico;

18. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;

19. Interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva, fatti salvi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

Art.27. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.

Ristrutturazione urbanistica

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

Demolizione senza ricostruzione

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di scarso valore. Sugli edifici

classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

Sostituzione edilizia

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volumetria complessiva, diversi dagli interventi di ristrutturazione ricostruttiva. Tali interventi non determinano modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non rendono necessari interventi, se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Essi possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.35.1, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

Art.28. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul Patrimonio Edilizio Esistente - P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**) di cui all'ELENCO A
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**) di cui all'ELENCO B
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**) di cui all'ELENCO C
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**) di cui all'ELENCO D

3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nella Schedatura del Patrimonio edilizio esistente di cui all'Allegato A delle presenti norme e sono rappresentati nelle tavole di P.O. con apposita campitura.

4. Gli edifici ed i complessi edilizi esistenti al 1954 ed appositamente rappresentati delle tavole di P.O. sono disciplinati al successivo art.28.5.

5. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici E.S.V. - in elenco D di cui al successivo art.28.4.

6. Le proposte di modifica di classamento degli edifici possono essere avanzate dalla proprietà o dai soggetti aventi titolo, ovvero con procedura d'ufficio, in qualsiasi momento, purché corredate da apposita documentazione. La nuova classificazione, su proposta dell'Ufficio urbanistica, è deliberata dalla Giunta Municipale ed è immediatamente efficace. Nella prima variante utile è

disposto il conseguente adeguamento cartografico del piano operativo.

Art.28.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) inclusi in ELENCO A

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.
2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.
3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.
4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.
5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Interventi ammessi

6. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V** in ELENCO A, successivamente alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui agli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 42/2004, sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 26 comma 1:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
7. Fino alla suddetta verifica è consentita la sola manutenzione ordinaria

Art.28.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.) inclusi in ELENCO B

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale
2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 28.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano

elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va. in elenco B** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 26 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, di cui alla legislazione vigente ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazioni di materiali, di tecnologie costruttive, di inserimento di elementi tecnologici esterni o variazione della distribuzione interna che non soddisfa gli elementi strutturali; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella

relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica .

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto

Art.28.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) inclusi in ELENCO C

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** in elenco C sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al successivo art. 26 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo di cui all'art. 26 comma 1 lettera e); tali interventi, soggetti all'acquisizione degli atti di assenso comunemente denominati, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.

4. Per i fabbricati **E.E.V. in elenco C** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

Art.28.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.) inclusi in ELENCO D

1. Corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** inclusi in elenco D sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 26 e dall'art.27 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di

appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati **E.S.V. in elenco D** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017

5. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.35.1 e comunque a distanza non superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetti di demolizione.

6. Gli immobili classificati **E.S.V. in elenco D** appositamente individuati nell'Allegato A, possono essere inseriti nei programmi di rigenerazione urbana come definita dal precedente art.15 e conseguentemente possono essere demoliti ed andare a costituire i crediti edilizi di cui all'art.42.2 delle presenti norme

7. Gli edifici non censiti e non presenti nel 1954, s'intendono classificati **E.S.V.** e sottoposti alle norme del presente articolo.

Art.28.5 - Edifici non censiti e presenti al 1954

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela.

2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia comunale.

4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui ai commi precedenti.

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale. Nella prima variante al PO è disposto il conseguente adeguamento cartografico.

Interventi ammessi

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

Art.28.6 - Edifici degradati e diruti

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

Interventi ammessi

2. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. Per i soli fabbricati classificati **E.R.V.** la ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

4. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione , con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata , gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.35.1 e comunque a distanza non superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetti di demolizione.

5. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere :

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del Piano Operativo con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

6. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PAI.

Art.28.7 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.

2. Qualora costituiscono manufatto a se stante, sono classificati Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,

3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione **(E.R.V.)** è limitata alla porzione di fabbricato interessata.

4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.28.1. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art.28.8 - Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto

2. Sono considerate zone speciali:

-aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;

-aree di rispetto cimiteriale

-aree di rispetto autostradale

-aree di rispetto ferroviario

-aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici

-le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche

3. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione fino a E.S.V. di cui all'art.28.4, è ammessa la sostituzione edilizia.

4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà né determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, né comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Art.29. Criteri di intervento ed ulteriori interventi

Art.29.1 - Criteri di intervento

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V., E.Va** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.
2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V., E.Va** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.
3. La Giunta Comunale entro 120 giorni dall'approvazione del POC provvederà ad approvare apposito regolamento per la definizione dei criteri d'intervento.

Art.29.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato

A) PISCINE

1. Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio. La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- è consentita la realizzazione di un'unica piscina per ogni complesso turistico ricettivo. Eventuali deroghe sono concesse su motivata istanza, che dovrà dettagliare sia le caratteristiche dell'attività in essere sia le specifiche esigenze, con deliberazione della Giunta Municipale
- è consentita la realizzazione di una piscina per ogni unità immobiliare, purché nella relativa area pertinenziale. Nel caso di aree comuni a più unità immobiliari è consentito la realizzazione di un unico impianto previo assenso di tutti i proprietari
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 160 mq., in ragione di non più di un impianto per unità immobiliare per le destinazione residenziale, mentre di 180 mq. per quelle turistico-ricettivo; sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini; il nuovo impianto dovrà essere progettato in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SE sulle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 3 ml. dal bordo della piscina;
- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di

campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50.

- è consentito altresì nei limiti dimensionali di cui al presente articolo il posizionamento fuori terra di manufatti prefabbricati rimovibili e delle relative strutture accessorie.

- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;

- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso

2. Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:

- all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.

- a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.

3. Gli interventi dovranno tutelare gli elementi patrimoniali del territorio garantendo il corretto inserimento paesaggistico anche tenendo conto degli elementi indicati nella Tav. 10 "*Statuto del Territorio Patrimonio Territoriale*"

B) PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

3. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive , degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio e sono condizionate alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

a) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero degli attrezzi

b) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero di animali domestici nel rispetto dell'art. 17 del Regolamento di polizia urbana e comunque collocati almeno alla distanza di 10 metri dai fabbricati e dai confini di proprietà.

c) 12,50 mq per tettoie per ricovero per autovetture, rapportate ad ogni singola unità abitativa. Tale limite è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla l. 122/89

d) struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.

e) per i manufatti di cui alla lettera c) sono consentiti i plinti di sostegno o sottofondazioni, per i manufatti di cui alle lettere a), b) e c) è consentita la realizzazione della platea e la relativa pavimentazione nel rispetto degli indici di permeabilità.

2) **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc.

-30 mq di SE

-struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

C) BARBECUE O STRUTTURE DECORATIVE

4. Sia per le residenze che per le attività ricettive è altresì ammessa la costruzione, di barbecue e strutture decorative quali pergolati in legno.

5. I barbecue devono essere posizionati almeno a 10 metri distanza dagli altri fabbricati e non costituiscono volume edificato se inferiori a 2,20 di altezza misurata nel colmo della copertura e agli 8 mq di ingombro.

Art.29.3 - Recupero dei sottotetti

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);

b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;

c) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;

d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;

e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;

f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;

g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

Art.29.4 - Realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli edifici tramite la realizzazione esterna di cappotti

1. Gli interventi di realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico degli edifici sono regolati dalle presenti disposizioni e potranno essere dettagliati in apposito Regolamento Comunale da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'adeguata analisi progettuale che valuti i seguenti aspetti:

-le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie dell'edificio, nonché degli impianti presenti;

-le caratteristiche dell'impaginato delle facciate, quelle dell'aggetto di gronda e le finiture dei paramenti murari;

3. Gli interventi del presente articolo non potranno essere realizzati sui fabbricati classificati E.R.V. di cui all'ALLEGATO A e sui fabbricati E.Va. di cui all'ALLEGATO B come definiti dal precedente art.28.

4. Per i fabbricati classificati E.E.V. di cui all'ALLEGATO C come definiti dal precedente art.28, gli interventi di efficientamento energetico da realizzarsi in corrispondenza delle superfici "opache" dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali degli stessi, dimostrandone la compatibilità con l'esigenza di tutela e conservazione degli immobili mediante specifica progettazione di dettaglio che tenga conto degli elementi di valore del fabbricato.

4.La realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico , in caso di fabbricati costituiti da diverse proprietà non potrà interessare porzioni di facciate, in modo da evitare soluzioni parziali che possono comportare discontinuità della facciata stessa.

5.La realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico, non dovrà interessare pareti perimetrali di edifici direttamente confinanti con aree pubbliche e/o parti di una cortina stradale continua. Tale esclusione è riferita all'intera altezza del prospetto prospiciente l'area pubblica, non essendo ammesse soluzioni parziali che interessino i piani superiori al piano terreno.

TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 : Caratteri generali

Art.30. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Reggello è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Firenze.

3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del

settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Art.30.1 - Agriturismo e agriturismo

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all’agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda ed al numero dei posti letto assentito, che dovrà essere dimostrato con apposita documentazione di riferimento.

2. L’agriturismo è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E’ consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all’attività di agriturismo nella misura massima di 45 mq di SE.

4. Negli agriturismi e negli agriturismi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull’acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l’alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture ricettive (art. 29 c.2)
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

Art.30.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Art.30.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.
2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994 e quanto previsto dalla LR 30/2000 e dal suo regolamento attuativo.
3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.
4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.
5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti
7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.
8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

Art.30.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendende del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.
2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

Art.31. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sottosistemi Territoriali in coerenza con i Sistemi Territoriali definiti dal P.S.:

Il territorio rurale di Reggello si articola in:

Sistema Territoriale Montano, costituita da:

- E1 – Sottosistema Area Montana
- E2 - Sottosistema Riserva Biogenitica Vallombrosa
- E3 – Sottosistema Foreste di Sant'Antonio

Sistema Territoriale di Collina, costituita da:

- E4 – Sottosistema Agricola Produttiva Collinare
- E5 - Sottosistema Parco delle "balze o dei calanchi"
- E6 – Sottosistema Agricolo di Pianura

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.32. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.33 delle presenti NTA.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.33. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.33.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Firenze, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali (ed indipendentemente dalla loro superficie), attraverso la presentazione di un P.A.P.M.A.A.
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
 - a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;
 - b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
 - c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
 - d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
 - e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
 - f) Superficie permeabile: minimo il 75% della superficie di pertinenza del fabbricato
6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:
 - a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-

paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.29.1

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o oinvecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.

g) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

h) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con

biomasse solidi

- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto;

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E4 – Sottosistema Agricola Produttiva Collinare**
- **E6 – Sottosistema Agricolo di Pianura**

Art.33.2 - Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Firenze e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.33.2.1- Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a) (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo o forestale

Art.33.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo o forestale

Art.33.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 33.2.1 e 33.2.1, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

4. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

Art.33.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non

devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nelle seguenti aree:

- **E5 - Sottosistema Parco delle "balze o dei calanchi"**

Art.33.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.

2.La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Reggello.

3.Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiari alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.

4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici

fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.5.000 e la SE massima ammessa è di 200 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Le dimensioni dell'annesso debbono essere strettamente rapportate alle superfici coltivate secondo il seguente esempio:

PER OLIVETO ETTARI 3,999 SE MQ. 200, ETTARI 2 SE MQ. 100, ETTARI 1 SE MQ. 50 ETTARI 0.5 SE MQ. 25.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 5000;

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo

seguito, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100
- e) per le attività di cinotecnica SE 50
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
- g) Per allevamento di equidi SE 200.

4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o ALLUMINIO verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- altezza massima mt. 2.40
- distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
metri 10 da abitazioni;

metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;

b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Reggello; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale

6. Gli annessi di cui al presente articolo sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E1 – Sottosistema Area Montana**
- **E4 – Sottosistema Agricola Produttiva Collinare**
- **E6 – Sottosistema Agricolo di Pianura**

Art.33.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

3. In tutte le zone agricole, tranne i casi ove espressamente vietato dalle presenti norme, si ammette l'installazione di manufatti per i quali ai sensi delle vigenti disposizioni normative, non risulta necessario l'obbligo di dichiarazione la catasto fabbricati e precisamente:

- manufatti precari con superficie coperta inferiore a 8 mq

- vasche di accumulo per l'irrigazione dei terreni

4. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la

fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.33.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.33.1 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 1000 mq. a mq. 2500 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 15 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.
2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 2.500 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 30 mq di SE.
3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 40 mq di SE.
4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti. L'atto unilaterale d'obbligo stabilirà il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.
5. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, mentre potrà essere realizzato un servizio igienico.
6. Tali manufatti se realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
 - la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
 - siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
7. Tali manufatti potranno anche essere eseguiti con le seguenti caratteristiche, e in tal caso la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire:
 - i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni e prevedendo strutture di fondazione. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
 - la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
 - La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
 - gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
 - la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di

accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- sono ammessi scannafossi e vespai con larghezza massima di 1 metro e limitatamente alle pareti interrato.
- i locali interrati sono ammessi esclusivamente entro l'impronta planimetrica della parte fuori terra e non sono computati nel calcolo delle superfici di cui ai precedenti commi 1,2 e 3

8. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, i fabbricati potranno essere corredati da una tettoia in legno, accorpata all'annesso, della superficie massima di 12 mq.

9. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 ad eccezione delle fattispecie di cui ai successivi punti 33.3.2 e 33.3.3.

10. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

11. Gli annessi di cui al presente articolo sono realizzabili in tutte le aree agricole del comune, salvo che nell'area **E5 - Sottosistema Parco delle "balze o dei calanchi"** in cui è ammessa la realizzazione dei soli manufatti previsti al precedente comma 6.

Art.33.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.33.1 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici

maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

Art.33.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 1.500 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. E' necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.33.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.

Il manufatto non può superare mq. 150 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicine alle strade esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la loro localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall "A.T.C. Provinciale".

La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale, anche se operante in zone di caccia differenti.

3. Le stesse disposizioni si applicano ai roccoli o stabulatoi debitamente autorizzati nei limiti di mq 40 ovvero agli appostamenti fissi nei limiti di mq 10, o per strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994.

4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche. Tali strutture, al termine dell'utilizzo, possono essere trasformate in annesso agricolo amatoriale, anche senza procedere al loro smontaggio, se conformi alle disposizione del precedente art. 33.3.1.

5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

8. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

9. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;
- nella "Riserva naturale statale di Vallombrosa (RNFI01)", né nella "Area Naturale Protetta di interesse locale – A.N.P.I.L. – Parco delle Balze"
- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

10. Le strutture di cui al presente articolo possono, al cessare dell'autorizzazione o dell'attività venatoria, essere trasformate in annessi agricoli anche senza demolizione, fatta salva la compatibilità paesaggistica ove dovuta e nelle dimensioni previste all'art.33.3.1 qualora il proprietario possieda i requisiti ivi previsti.

Art.34. Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

Art.35. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.35.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di 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.

3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

4. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

5. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.35.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.35.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati **E.E.V.**, di cui agli articoli seguenti, sono

ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art.28 delle presenti NTA.

Art.35.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente. con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.28 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** , ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità immobiliari, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.
2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 20% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità immobiliari.
3. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiori a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE superficie edificata esistente, senza aumento del numero delle unità immobiliari.
4. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme. Se l'ampliamento, di cui ai precedenti commi è finalizzato alla realizzazione di locali pertinenziali accessori alla residenza (lavanderia, centrale termica, cantina, garage) può essere realizzato anche come nuovo corpo di fabbrica nell'ambito del resede dell'immobile.
5. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 5 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:
 - a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
 - b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
 - c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l' introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
7. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

8. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

10. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di un manufatto ad uso garage con altezza massima di 2,4 ml. e una SE non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 50 mq. Detto manufatto dovrà essere completamente interrato su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e nel caso di garages realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.

La realizzazione di tali interventi è subordinata a specifico atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente nel quale sia specificato l'impegno a non modificare la destinazione d'uso di garage e di non alienare il manufatto separatamente all'abitazione. L'intervento è comunque subordinato all'eliminazione di eventuali baracche e box esistenti nell'area di pertinenza anche se condonati.

11. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purché all'interno della sua area di pertinenza.

Art.35.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 60 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, i magazzini e i locali di deposito, per i quali dall'intervento derivi una SU , minima di mq.60 derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati purché ubicati alla distanza radiale massima di ml.. 500. In caso di sostituzione edilizia derivante dall'accorpamento di più edifici, il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato entro una distanza massima di m. 50 da uno di

essi.

5. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. I locali interrati entro la sagoma dell'edificio non concorrono nel conteggio della SE utilizzato in sede di realizzazione, né di quella disponibile in sede di demolizione. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. I nuovi locali interrati non potranno avere altezza massima superiore a ml 2,40

6. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

7. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq, ovvero 250 mq per ogni unità immobiliare nel caso siano oltre 4, adiacente ed accorpata al manufatto. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 4 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.

8. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

9. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:

-presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale.

10. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione del progetto di cui al precedente comma 9.

11. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

- a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- d) l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del

complesso rurale principale;

e) per gli immobili compresi negli elenchi A e B e C non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

12. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

13. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

14. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014

Art.36. Disciplina degli interventi nei centri storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.54 del P.S., nella tavola 1 sono individuati i centri storici e i nuclei rurali, questi ultimi differenziati tra la parte storica e quella dei relativi aggregati.
2. Per i centri storici e i nuclei rurali è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.

Art.37. Disciplina degli ambiti periurbani

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.55 del PS, sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
 - la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementivegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
 - la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
 - il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
 - ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
 - sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
 - tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista

idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

INTERVENTI AMMESSI

5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 33, sono ammessi:

- Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art. 32.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art. 33.2.1 delle presenti norme

- Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiori ai due anni di cui all'art. 32.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art. 33.2.2 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 35 ad eccezione di:
- trasferimenti di volumi;
- sostituzione edilizia.

6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 35

ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra (art. 82 comma 5 lettera a).

7. Orti sociali

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale : in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

Art.38. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014

Art.38.1 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De

1. Sono le aree esistenti, poste nel territorio rurale, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili.
2. Per tali aree valgono le seguenti disposizioni:
 - le aree destinate a deposito non devono superare mq 3000 e devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica esistente o tramite raccordi viari non superiori di norma a ml. 100,
 - la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 25% della superficie totale dell'area,
 - la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescrittiva e deve raggiungere almeno mt 3,00 di altezza,
 - la superficie coperta massima di eventuali manufatti edilizi da destinare a tettoie non può superare mq 100 e mq 40 per i locali da destinare ad uffici e servizi.
3. Gli interventi su dette aree sono assoggettati a permesso di costruire ed i manufatti edilizi ammessi sono funzionali alle attività consentite e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

Art.38.2 - Attività turistiche in zona agricola -T

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree turistiche analoghe alle TR di cui al successivo art.41.4 ma poste nel territorio agricolo.
2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .

DESTINAZIONI D'USO

3. nelle aree T sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 86/2016
 - b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 86/2016
 - c) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a) tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici **in ELENCO A, B, e C** e/o di valore antecedenti al 1954,
 - b) l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti, quali aree per convegni, centri benessere (SPA), con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE eseguito con intervento diretto;
 - c) l'ampliamento del 20% della SE esistente con la formazione di nuovi posti letto. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale

dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

4. Il Permesso di Costruire per gli interventi previsti dal presente articolo è rilasciata previa Deliberazione della Giunta Comunale ed e' subordinata ai seguenti impegni:

- a) Realizzazione di impianto di depurazione delle acque reflue secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
- b) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.

Art.38.2.1- Castello di Sammezzano - T1

1. Per l'area e l'insediamento di Sammezzano, che costituisce il polo di servizio del Parco dei Calanchi, si ammettono destinazioni turistico ricettive e ricreative sportive, secondo quanto previsto dal Piano Unitario di Intervento del Parco Castello di Sammezzano approvato con Deliberazione CC 298 del 28/12/2000.

2. Il Castello di Sammezzano e il suo parco così come individuati dal "Piano Unitario d'Intervento Parco Castello di Sammezzano", sono soggetti ai seguenti vincoli: Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923; Vincolo sismico ex art. 158 l.r. 65/2014; Vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004 Parte III, TITOLO I; Vincolo monumentale D.lgs. 42/2004 Parte II, TITOLO I; R.D. 523/1904 Testo unico sulle opere idrauliche; Delibera R.T. 12/2000 Ambito "AB" (rischio idraulico).

Oltre a recepire gli obblighi normativi derivanti dai vincoli sovraordinati insistenti sull'area, il PO conferma la destinazione turistico-ricettiva e sportiva per gli immobili ricadenti in tale ambito unitario prevista dal vigente Piano Strutturale. Per gli edifici ricadenti nel vincolo monumentale valgono le disposizioni contenute nello specifico Decreto di vincolo. Per gli altri edifici il PO ha classificato gli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.

Per il manufatto edilizio incompiuto presente nel parco, al fine di eliminare un elemento di grave degrado paesaggistico ed ambientale, è ammesso un intervento di sostituzione edilizia, così come disciplinato dall'art. 134 comma 4 lettera l) della l.r.65/2014, mediante il ricorso a modalità costruttive di bioarchitettura e uso dei materiali coerente con il contesto storico/ambientale di riferimento.

Per l'intero ambito è ammessa la destinazione "turistico-ricettiva" nelle tipologie consentite dalla vigente normativa regionale.

Nel parco, ad eccezione della parte definita "parco storico" per la quale sono ammessi unicamente interventi di conservazione, è consentita la realizzazione di strutture sportive quali piscina, campi da tennis, campo da golf.

È ammesso il ripristino della viabilità secondo modalità e uso dei materiali che non alterino i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto. Tale ripristino deve comprendere il recupero dei manufatti di valore storico-culturale ancora presenti, la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole e naturali, la creazione di percorsi storico naturalistici.

Il Castello di Sammezzano rappresenta uno dei nodi maggiormente significativi del Sistema funzionale del turismo.

Art.38.2.2- Attività turistiche ricettive con specifica normativa

1. Sono attività turistiche ricettive che per le loro peculiarità necessitano di una normativa specifica.

2. Le attività appositamente individuate sono le seguenti:

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Villa Pitiana" - T3

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. San Donato in Fronzano "Fattoria degli Usignoli" T4

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Podere Chiassaia" T6

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Vallombrosa "Villino Medici", nel rispetto del relativo vincolo munumentale T8

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "Ex Colonia Galileo" T9

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Cascia "Villa Il Crocicchio" T10

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;

- Attrezzatura turistico ricettiva "Ex Colonia del Lago" T12

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4.

Art.38.3 - Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale -F8

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico amministrative, culturali, sociali, religiose, socio-sanitarie, demaniali, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.

2. In tali sottozone il POC si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio

Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

4. In merito alle attrezzature per telecomunicazioni, oltre a quelle individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del POC, diverse localizzazioni o necessità riferite a questo tipo di attrezzatura, saranno valutate e assentite dall'Amministrazione comunale qualora nel rispetto dei vincoli e delle norme di zona, gli interventi conseguenti non comportino variante al POC.

5. Sui fabbricati esistenti già destinati ad attrezzature di interesse pubblico sono ammessi gli interventi previsti di cui alla classificazione dell'art.28 delle presenti NTA, con la possibilità di ampliamenti del 10% della SE esistente, eccetto i fabbricati ricompresi negli Elenchi A e B e i casi destinatari di norma specifica di cui ai punti successivi.

6. Il cambio d'uso verso la destinazione a attrezzature di interesse pubblico di cui al presente articolo è consentito nel territorio rurale per tutti gli immobili senza eccezioni.

7. Per le seguenti zone F8, per le quali è stata svolta apposita conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, sono state elaborate apposite schede norma riportate nell'Allegato B:

F8.1 - Santa Maddalena Foundation

F8.2 - Circolo A.N.S.P.I. - Cascina Vecchia

F8.4 - Area di insediamento Vallombrosa/Saltino – Il Vignale

F8.5 – Località I Piani

F8.6 – Maneggio San Giovenale

Art.38.4 - Rifugi Escursionistici

1. Sono le strutture ricettive individuate con apposito simbolo nelle tavole del P.O., idonee a offrire ospitalità e ristoro a escursionisti e sono siti lungo i percorsi escursionistici del Pratomagno.

2. Per essi si applica l'art.47 della L.R. n.86/2016 e sono ammessi in relazione alla classificazione di cui all'rt.28 delle presenti NTA ampliamenti funzionali del 10% della SE esistente.

Art.38.5 - Aree estrattive - Ae

1. Sono aree extraurbane che risultano ricche nel sottosuolo di giacimenti di minerali di prima e seconda categoria ("pietra forte", "alberese", inerti di cava), suscettibili di nuova attività estrattiva, in adiacenza ad aree già oggetto di totale o parziale escavazione.

2. Tali aree sono individuate come giacimenti nel Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionalen.61/2019.

3. In tali aree è ammessa l'attività di escavazione ai sensi della vigente L.R. 78/98 e successive integrazioni e modificazioni. L'autorizzazione all'escavazione è rilasciata dal Comune sulla base di un progetto di coltivazione redatto secondo le disposizioni di legge ed è subordinata alla presentazione di una garanzia fidejussoria, commisurata all'ammontare di una perizia di stima da allegare agli elaborati della richiesta di autorizzazione, che consideri le opere da realizzare per la risistemazione, per la messa in sicurezza e il reinserimento dell'area. Il progetto di coltivazione dovrà tenere presente, oltre a quanto previsto dalle leggi vigenti, i seguenti criteri tecnici:

- il rimodellamento dovrà riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto

possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.

- dovrà essere conservata la capacità drenante del reticolo superficiale.

- I materiali di copertura e di scarto dovranno essere risistemati con pendenze e carichi compatibili con la loro natura, le loro caratteristiche fisicomeccaniche e la morfologia del terreno.

- Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per evitare che acque fangose provenienti dalle superfici scavate e/o dalle aree rimodellate e in fase di ripristino si immettano nel reticolo idrografico superficiale.

- I piani di coltivazione dovranno essere corredati da una relazione dettagliata a firma del progettista sui flussi e sui volumi del traffico veicolare connessi all'attività, con indicazione planimetrica dei percorsi. Per l'immissione sulla viabilità provinciale dovrà essere rilasciato il parere dell'Amministrazione competente

- I piani di coltivazione potranno essere autorizzati, in relazione alla dimensione dell'area, alla qualità del giacimento alle condizioni geologiche ed ambientali, per periodi non superiori ai 20 anni, considerato che, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 78/98, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare al comune con frequenza biennale la documentazione relativa all'effettivo stato dei lavori di escavazione corredata da un'adeguata documentazione fotografica, da un rilievo planoaltimetrico, sezioni longitudinali e trasversali, con indicazione delle aree già risistemate così da consentire un adeguato controllo dei lavori nel distretto estrattivo.

- I progetti di coltivazione in adiacenza o in ampliamento di cave in esercizio dovranno contenere un elaborato grafico di coordinamento con i piani di risistemazione di queste, che preveda il rimodellamento in continuità morfologica delle varie aree. Tale elaborato dovrà essere controfirmato dai D.L. 137 e dai titolari di tutte le aree estrattive interessate e sarà a questi notificato al momento del rilascio dell'autorizzazione della nuova cava. La notifica equivarrà a prescrizione aggiuntiva alle autorizzazioni in corso. Nella dichiarazione di fine lavori il D.L. dovrà altresì attestare l'avvenuta risistemazione del sito nel rispetto del suddetto elaborato di coordinamento e il rispetto delle indicazioni progettuali.

4. In tali aree è consentita la realizzazione di impianti di prima lavorazione (lavaggio, frantumazione, selezione) dei materiali estratti. Gli impianti di prima lavorazione, poiché complementari all'attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle zone destinate all'escavazione e saranno autorizzati contestualmente ad essi. E' consentita anche la costruzione a carattere provvisorio di strutture e fabbricati ad esclusivo servizio degli impianti e dell'attività produttiva (uffici, mensa, spogliatoi, servizi igienici, depositi, locali per ricovero del personale).

5. Al termine dell'escavazione l'impianto a servizio dell'area estrattiva, dovrà essere smantellato unitamente alle strutture ed ai fabbricati connessi, e l'area risistemata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e restituita all'attività preesistenti.

6. E' consentito il recupero dei luoghi di escavazione anche per lo stoccaggio di inerti sterili, previo studio idrogeologico e di compatibilità ambientale e previo parere degli enti preposti alla tutela idrogeologica e dell'igiene.

7. Le utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle

sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

Art.38.5.1- Aree per la prima lavorazione del materiale di scavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti - Ae1

1. Sono zone destinate a impianti di prima lavorazione di "pietra forte " o di inerti di cava. In tale sottozona sono consentiti interventi per la realizzazione di impianti di prima lavorazione di "pietra forte" o dei materiali inerti escavati in loco (impianti di lavaggio, frantumazione e selezione). E' altresì consentita attività di seconda lavorazione e commercializzazione sia di terre e rocce di scavo, che di inerti provenienti da cantieri edili, secondo quanto disciplinato dalle specifiche normative di riferimento.

2. Per svolgere tali attività è necessario avere la disponibilità dell'area e tutti i requisiti indicati nella normativa regionale. All'interno di detta area dovranno essere previsti tutti gli impianti e i servizi (ricovero macchine, servizi mensa, uffici), necessari alla produzione del prodotto finito, gli impianti dovranno essere dotati di sistemi di trattamento delle acque e dei fanghi di lavorazione. Gli impianti, complementari della attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle adiacenti zone destinate alla escavazione. Lo smaltimento dei rifiuti di cava e di lavorazione inerti dovrà essere realizzato nel rispetto delle normative vigenti in relazione al ciclo produttivo di provenienza di tali materiali.

3. In tali aree inoltre, nelle more del ripristino definitivo è consentito, a tempo determinato, anche il deposito controllato di inerti sterili in relazione al ciclo produttivo da cui provengono nel rispetto della normativa vigente in materia. Qualora per quest'ultima destinazione d'uso siano necessarie costruzioni, queste dovranno essere previste da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento.

4. Le sovrastanti utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

5. Sui fabbricati realizzati ai sensi del predetto articolo è sempre vietato il cambio di destinazione d'uso.

6. Nelle aree Ae1 interessate da pericolosità idraulica con TR duecentennale non sono apportabili modifiche morfologiche che detraggano volumetria alla libera evacuazione delle acque anche in modo temporaneo.

Art.38.6 - Campagna urbanizzata

1. Sono tessuti prevalentemente radi di edificato sparso, costituiti da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali diffusi nel territorio ruarale in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti.

2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al successivo art.41.2.3

Art.38.7 - Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - DE

1. Sono così classificate le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi, artigianali. Il Piano Operativo in questi fabbricati persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende. La presente disciplina vale anche per i fabbricati con destinazione produttiva-artigianale non individuati ma presenti nel territorio agricolo.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei fabbricati e nelle relative pertinenze delle aree DE sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nelle aree DE sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati.

4. Nelle zone DE sugli edifici esistenti a destinazione produttiva-artigianale, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

-ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

5. Ai fine del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all'interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

6. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva fino ad un massimo di 18 ml.

7. Nei Tessuti DE le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato.

9. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

CAPO 5 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Art.39. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 13.11.2019, 5.03.2020 e del 18.05.2021, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di all'Allegato B delle presenti norme:

- **ID7** loc. S. Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno [previsione **A15** del P.S.];
- **ID 37** Loc. Olmo [previsione **A10** del P.S.];
- **ID 45** Loc. Le Campacce [previsione **A7** del P.S.];
- **ID 46** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **ID 47** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **ID49** Loc. Rio di Luco [previsione **A18** del P.S.];
- **AT 2** Loc. Donnini – Via Remo Sottili (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT-R 3** Loc. Donnini – S.P. 88 di S.Ellero (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT 8** Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema [previsione **A4.1** del P.S.];
- **AT 9** Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini [previsione **A1** del P.S.];
- **AT 11** Loc. Pian di Rona [previsione **A2** del P.S.];
- **AT-R 17** Loc. Reggello – Via Guido Monaco (per la parte di parcheggio pubblico e viabilità pubblica di progetto) [previsione **F7** e **V1** del P.S.];
- **AT 18** Loc. Ciliegi [previsione **A6** del P.S.];
- **RQ 9** Loc. Leccio – Fattoria il Serraglio [previsione **A8** del P.S.];
- **OP 1** Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi [previsione **V2** del P.S.];
- **OP 2** Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella [previsione **A4.2** del P.S.];
- **OP 3** Loc. Vaggio – Via di Catigliano [previsione **F1** del P.S.];
- **OP 4** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri [previsione **F2** del P.S.];
- **OP 5** Cimitero di Pieve a Pitiana [previsione **F3** del P.S.]

Piano Operativo

- **OP6** Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini [previsione **F4** del P.S.];
- **OP7** Loc. Ciliegi – Via di Bruschetto [previsione **F5** del P.S.];
- **OP8** Loc. Canova [previsione **F6** del P.S.];
- **OP9** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri [previsione **V3** del P.S.];
- **OP10** Loc. Reggello – Via Ignazio Silone [previsione **V4** del P.S.];
- **F8.1** Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation [previsione **A12** del P.S.];
- **F8.2** Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I. [previsione **A13** del P.S.];
- **F8.4** Loc. Saltino – Il Vignale [previsione **A11** del P.S.];
- **F8.5** Loc. I Piani [previsione **A14** del P.S.];
- **F8.6** Maneggio San Giovenale [previsione **A16** del P.S.];

**PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO
TITOLO V: IL TERRITORIO URBANIZZATO
CAPO 1 : Gli interventi di trasformazione urbana**

Art.40. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all’interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell’abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
 - territorio urbanizzato consolidato
 - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi

Art.41. Il territorio urbanizzato consolidato

1.Esso è costituito da:

- A : Centri antichi ed aree storicizzate composte da:
 - A1 : Tessuto di impianto storico
 - A2 : Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale
- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
 - B0 : Tessuto di completamento
 - B1 : Tessuto consolidato
 - B2 : Tessuto consolidato pianificato
- D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale composte da:
 - D1.1 : Tessuto a destinazione produttiva-artigianale
 - D1.2 : Tessuto a destinazione produttiva e commerciale
 - D2.1 : Tessuto a destinazione commerciale
 - D2.2 : Immobili per la grande distribuzione di vendita
 - D3 : Aree per lo stoccaggio dei materiali
- TR : Insediamenti turistici

Art.41.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A

CARATTERI GENERALI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone, già ricomprese nello Statuto del Territorio del PS ed opportunamente perfezionate dal P.O., sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenziali
 - b) turistico ricettive
 - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
 - d) direzionali
 - e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
 - f) pubbliche o di interesse pubblico.
 - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

PRESCRIZIONI

4. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
 - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
 - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
 - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
 - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
 - l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa salvo che integrata o aderente alla copertura del fabbricato;
 - le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
 - in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse

unità immobiliari residenziali inferiori a 40 mq. di SU.

- Per tutti i fabbricati presenti nelle zone A, per cui si intenda realizzare cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico, dovrà essere effettuata l'analisi progettuale di cui al comma 2 dell'art.29.4 estesa ai fabbricati limitrofi a quello oggetto di intervento.

Art.41.1.1 – Tessuto di impianto Storico – SOTTOZONA "A1."

1. I tessuti storici A1 individuano il nucleo originario del capoluogo, e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Reggello.

2. Nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.41.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4, valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
- per gli edifici di scarso valore (**E.S.V.**) di cui all'ELENCO D per i quali non sia possibile diverso utilizzo o ristrutturazione edilizia è ammessa la sostituzione edilizia, anche con cambio di destinazione di uso. L'edificio ricostruito dovrà mantenere la volumetria massima dell'edificio demolito. L'intervento dovrà essere ricostruito con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7 m.

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

3. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 46.

4. Per tutti i fabbricati presenti

Art.41.1.2 – Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– SOTTOZONA “A2”

1. Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.

2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.41.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti e per la realizzazione di fabbricati pertinenziali totalmente interrati per una SE massima di 40 mq.

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq

45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

- per gli edifici di scarso valore **(E.S.V.)** di cui all'ELENCO D per i quali non sia possibile diverso utilizzo o ristrutturazione edilizia è ammessa la sostituzione edilizia, anche con cambio di destinazione di uso. L'edificio ricostruito dovrà mantenere la volumetria massima dell'edificio demolito. L'intervento dovrà essere ricostruito con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7 m.

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 15 mq di SE;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

Art.41.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

SOTTOZONE

6. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

B0 : Tessuto di completamento

B1 : Tessuto consolidato

B2 : Tessuto consolidato pianificato

Art.41.2.1 – Tessuto di completamento: B0

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, fondata dalla presenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e da tessuti puntiformi. Tali tessuti comprendono porzioni di aree libere dalla edificazione, suscettibili al completamento edilizio.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto;

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili;

d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 41.2.3

-interventi parametrati di cui al successivo comma 3

Gli interventi di cui sopra sono cumulabili

3. Interventi parametrati- Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto

urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
BO	0.45mq/mq	50%	7.0 ml.

4. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli indici parametrati dovranno essere verificati solo i parcheggi di tipo P2 di cui all'art. 21 delle presenti NTA.

5. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 3

6. Gli interventi parametrati di cui al comma 3 devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme.

Art.41.2.2 – Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 41.2.3

3. Non sono consenti nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di fabbricati autonomi, salvo quelli previsti al successivo articolo 41.2.3

Art.41.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 e B1

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4 (scarso valore) :

a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potrà eccedere i 7 ml, mentre quella più alta non potrà eccedere i 10,50 m.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità immobiliari preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 40 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 30 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.

Se l'ampliamento, di cui ai precedenti punti, è finalizzato alla realizzazione di locali pertinenziali accessori alla residenza (lavanderia, centrale termica, cantina) può essere realizzato anche come nuovo corpo di fabbrica dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque nell'ambito del resede dell'immobile.

- In ogni caso sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:

- a) edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;

b) edificio bifamiliare ;

c) edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq.

Detti interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

a) gli edifici , siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;

e) Sopraelevazione degli edifici composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie per un'altezza massima di 7 ml.

- nel caso di edifici a schiera, dovrà essere mantenuta la matrice principale della schiera stessa,

- l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva maggiore di 140 mq di SE.

- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo indicato nelle singole sottozone nelle tabelle descrittive di riferimento.

f) Realizzazione di ampliamenti della SE nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

g) per i locali a destinazione produttiva artigianale, presenti nelle zone B0 e B1 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della SE alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014. Tale impegno è assunto mediante atto unilaterale d'obbligo.

h) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei garages, fatto salvo la verifica dei requisiti previsti dalla legge 122/89. Non è consentito il cambio d'uso per i garages realizzati ai sensi della predetta legge in deroga ai parametri urbanistici.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

Art.41.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2

Tali zone individuano:

- a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati o parzialmente attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse o in misura diversa rispetto a quelle previste dall'originario Piano Attuativo esclusivamente tramite apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

3. Per gli edifici esistenti ancora da completare, sono ammessi gli interventi previsti dall'originario Piano Attuativo finalizzati al completamento del fabbricato o dei fabbricati, a condizione che eventuali opere di urbanizzazione originariamente previste e ancora non concluse siano terminate e cedute alla pubblica amministrazione.

Art.41.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.

2. Le aree produttive, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:

D1.1 : Tessuto a destinazione produttiva-artigianale

D1.2 : Tessuto a destinazione produttiva e commerciale

D2.1 : Tessuto a destinazione commerciale

D2.2 : Immobili per la grande distribuzione di vendita

D3 : Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto

Art.41.3.1 – Tessuto a destinazione produttiva-artigianale:D1.1

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi e la città e fra gli

insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D1.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D1.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1.1	0,50 mq/mq	50%	12,00

4. Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

-ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

5. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq .120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq.. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegni a non alienare separatamente

dall'immobile produttivo l'alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.

6. Ai fini del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all'interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

7. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva fino ad un massimo di 18 ml.

8. Nei Tessuti D1.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

9. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Art.41.3.2 – Tessuto a destinazione produttiva-commerciale:D1.2

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti misti produttivi-commerciali. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi-commerciali e la città e fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D1.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 50% della SE totale sull'intero comparto produttivo di riferimento.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D1.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve

le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1.2	0,50 mq/mq	50%	12,00

4. Nei Tessuti D1.2 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva e commerciale che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.

-ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull’intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell’intervento ed alla dimostrazione che l’intervento sia compatibile con l’accessibilità all’area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

5. E’ ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell’attività, per una SE non superiore dell’alloggio di mq .120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell’applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq.. L’intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d’obbligo con il quale l’avente titolo si impegni a non alienare separatamente dall’immobile produttivo l’alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.

6. Ai fini del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all’interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

7. L’altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all’attività produttiva fino ad un massimo di 18 ml.

8. Nei Tessuti D1.2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4 :

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

9. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Art.41.3.3 – Tessuto a destinazione commerciale:D2.1

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti prevalentemente commerciali. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati isolati di grandi dimensioni. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti commerciali e la città e fra gli insediamenti commerciali ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D2.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita artigianale e industriale
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni commerciali

Le destinazioni produttive-artigianali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D2.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D2.1	0,50 mq/mq	50%	10,00

4. Nei Tessuti D2.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva e commerciale che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.

-ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull’intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità

ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

5. Ai fini del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all'interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

6. Nei Tessuti D2.1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

7. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Art.41.3.4 – Immobili per la grande distribuzione di vendita:D2.2

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano oggetto di Piano Particolareggiato dei vecchi strumenti urbanistici a carattere prevalentemente commerciale e terziario in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione di vendita non alimentare.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei Tessuti D2.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso e depositi

- commerciale per grande distribuzione di vendita non alimentare

-attività artigianali purché connesse con l'attività commerciale

-magazzini e depositi funzionali all'attività commerciale

- direzionale e di servizio

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni commerciali

-pubblici esercizi

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D2.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorché non classificati,

- cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti verso la destinazione commerciale anche al 100%

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori

comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

Tali ampliamenti saranno regolati con le seguenti modalità:

- tramite intervento diretto con Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo in caso l'intervento di ampliamento si riferisca esclusivamente ad un singolo fabbricato;
- tramite Piano Attuativo quando gli interventi siano riferiti a più fabbricati o all'intero complesso posto in area D2.2

Art.41.3.5 – Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto: D3

1. Sono aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

2. Per gli insediamenti D3 valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

- la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.

3. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell' Ufficio competente richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

4. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici di servizio e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di copertura IC 10% con un massimo di 300 mq di superficie coperta

- Altezza massima 5 mt. fuori terra.

- Parcheggio privati 50 mq./100 mq. di superficie coperta

5. In queste zone sono ammessi gli interventi previsti dall'art.38.5.1 "Zone Ae1"

Art.41.3.6 – Norme comuni a tutte le zone produttive – D

1. In tutte le zone D, con l'esclusione della sola zona D3, compresi gli interventi produttivi di cui all'Allegato B, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, anche con tipologia multipiano, nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalle pubbliche aree.

2. In caso di documentata impossibilità di prevedere sufficiente superficie permeabile, può essere ammessa la realizzazione di vasche di prima pioggia idonee a contenere sufficienti quantità di acqua piovana per poi rilasciarla in modo controllato. L'eventuale vasca di prima pioggia deve essere in grado di trattenere acque piovane in isura non inferiore a mc 0,025 per ogni metro quadrato di superficie non permeabile del lotto.

3. Per tutti gli interventi con destinazione produttiva di cui all'Allegato B e in tutte le zone D, è ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o costodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq.120 per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non

sia inferiore a 1.000 mq. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegna a non alienare separatamente dall'immobile produttivo l'alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.

4. Per tutti gli interventi con destinazione produttiva di cui all'Allegato B e in tutte le zone D, l'altezza massima prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva fino ad un massimo di 18 ml.

5. Per tutti gli interventi con destinazione produttiva di cui all'Allegato B e in tutte le zone D è consentita la realizzazione di tettoie funzionali alla copertura di impianti, attrezzature e materiali nella misura massima del 10% della SC realizzata o di progetto, da ubicarsi preferibilmente in aderenza ai fabbricati, nel rispetto degli indici di permeabilità dell'area e delle distanze dai confini.

6. Per tutti gli interventi con destinazione produttiva di cui all'Allegato B e in tutte le zone D è consentita l'installazione di strutture retrattili, ancorate ai fabbricati ed in corrispondenza di idonee aperture per consentire il carico e scarico della merce.

7. In tutte le zone D, escluse le zone D3, è consentito, in deroga ai parametri edilizi ad eccezione delle distanze tra fabbricati, la realizzazione di locali tecnologici che costituiscono pertinenza del fabbricato principale, ad uso centrale termica, autoclave, impianti di depurazione, impianti tecnologici, cabine elettriche.

Art.41.4 - Insedimenti turistici – TR

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva interne al territorio urbanizzato, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .

DESTINAZIONI D'USO

3. nelle aree TR sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 86/2016
- b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 86/2016
- c) residenziali, solo in riferimento a quanto previsto ai successivi paragrafi
- d) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici in ELENCO A,B e C e/o di valore esistenti al 1954, ancorché non classificati,
- b) l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE se eseguito con intervento diretto;

c) l'ampliamento del 20% della SE esistente anche con la formazione di nuovi posti letto. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

4. Per i seguenti complessi turistico-ricettivi la misura prevista alla precedente lettera b) è ridotta al 10%:

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "Grand Hotel"
- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "Hotel Croce di Savoia"
- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "Hotel Belvedere"

5. E' consentita la realizzazione di un alloggio della superficie edificabile massima massima di 85 mq per il gestore nei limiti della volumetria esistente o ampliata ai sensi del comma precedente.

6. Per i seguenti immobili è ammesso il cambio d'uso a residenziale:

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "ex Hotel Milton"
- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "ex Albergo Abetina"
- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Tosi "ex Albergo La Porcinaia"

7. Il Permesso di Costruire per gli interventi previsti dal presente articolo è rilasciata previa Deliberazione della Giunta Comunale ed e' subordinata ai seguenti impegni:

- a) Realizzazione di impianto di depurazione delle acque reflue secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
- b) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.

Art.42. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi

1. Esso è costituito da:

- Progetti Norma indicati nelle tavole grafiche e disciplinati negli articoli seguenti o nell'Allegato B e suddivisi in :

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica
- PAc n° : Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione
- LL n° : Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 e disciplinati nell' Allegato B e valgono esclusivamente i

parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.26 delle presenti NTA.

Art.42.1 - Progetti Norma

Art.42.1.1 – Interventi Diretti: ID

1. Tali zone individuano:

- a) i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e commerciali.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

5. Nei lotti dove nelle schede di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità immobiliari, con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari. In ogni caso deve essere garantito l'intervento minimo realizzabile di 115 mq di SE.

Art.42.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC

1. Tali zone individuano:

- a) Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'Allegato B.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari. In ogni caso deve essere garantito l'intervento minimo realizzabile di 115 mq di SE.

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Le eventuali opere di urbanizzazione esterne al comparto dovranno essere nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

Art.42.1.3 - Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale: AT

CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.
2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui agli Allegati B e C. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.
4. Le schede norma classificate con AT-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.42.2.

DESTINAZIONI DI USO

5. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui agli Allegati B e C. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali , produttive , turistiche e attrezzature di servizio.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. Le "area di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.
7. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.
8. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.
9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.
10. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento

edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme Allegato E – *Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio*. Le eventuali opere di urbanizzazione esterne al comparto dovranno essere nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e dovranno avere superfici e consistenze tali da soddisfare i minimi previsti dal D.M. n.1444/68. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare in sede di convenzione le aree a verde pubblico o una parte di esse in luogo della loro realizzazione.

Art.42.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio aperto. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".
2. Le schede norma classificate con RQ-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.42.2.

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali , produttive e turistiche

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

Art.42.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessita di un una specifica scheda norma.

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

Art.42.1.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAC

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti

strumenti urbanistici e per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2". Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

Art.42.1.7 – Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati – LL

CARATTERI GENERALI

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione previste. In questi casi sono decaduti i Piani Attuativi, i permessi a costruire e le relative convenzioni e non è stata realizzata la totalità delle capacità edificatorie previste.

2. In queste aree si attuano le capacità edificatorie previste dai precedenti Piani Attuativi o dai permessi a costruire convenzionati ormai scaduti.

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B1. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali o produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti LL, e le schede di cui all'allegato "B1" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia e le varie prescrizioni.

Art.42.2 - Interventi di rigenerazione urbana

1. Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano,

mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di rigenerazione urbana e le disciplina con le seguenti modalità:

- individuazione con la sigla **R** per le aree di riqualificazione urbanistica **RQ** e per le area di trasformazione **AT** come rappresentate nell'Allegato B;
- ammette specifiche premialità con appositi riferimenti nelle schede norma di cui all'Allegato B per interventi **PUC** e **AT**.

Gli ambiti di rigenerazione urbana devono rispettare in ogni caso le seguenti condizioni generali:

- gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non possono in ogni caso superare il 50% della SE assegnata all'intervento;
- destinazioni d'uso diverse da quelle quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo;
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinentziali e di riqualificazione dei margini urbani.

3. Gli interventi di rigenerazione urbana sono individuati come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.42.2.1.

Art.42.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizioni e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B.

Aree di decollo

3. Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili censiti nell'Allegato A che riportano apposito riferimento alla possibilità di essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio;
- gli immobili realizzati dopo il 1954 (valore nullo) che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata da provvedimento della Giunta Comunale;
- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma ID o RQ per la quale è previsto il decollo della

volumetria;

-gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi.

Aree di atterraggio

4. Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:

- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
- aree di riqualificazione urbanistica RQ che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
- Schede Norma PUC o AT che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla rigenerazione urbana.

5. Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda.

Disposizioni generali

6. I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.

7. Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate nelle schede norma di cui all'Allegato B.

8. Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 30%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 30%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 30%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione residenziale: incremento 15%.

9. Il trasferimento di volumi nelle aree AT - R e RQ - R è assoggettato alla redazione dei piani attuativi, come indicato nelle relative schede norma.

10. Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento dei volumi.

Art.42.2.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio

1.La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli

immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo I delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Appendice 1 dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.

2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasfrimere all'interno del territorio urbanizzato;
- sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di rigenerazione urbana;
- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art.42.2.3 – Perequazione urbanistica e credito edilizio

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

Art.43. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali. Sono ammessi gli interventi previsti all'art.33.3 delle presenti norme

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

Art.44. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici

esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra;

Art.45. L'albergo diffuso

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.

2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:

A1 : Tessuto di impianto storico

A2 : Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati

Art.46. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

2. Tale ambito individuato con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Territorio Urbano in scala 1:2.000, include oltre i nuclei storici anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica

Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

F5: Impianti sportivi privati

F6: Piazze pubbliche

F7: Parco fluviale

Art.47.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo pubblica e privata: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste. Nel caso di realizzazione o gestione privata gli ampliamenti funzionali, ovvero i nuovi interventi, devono essere accompagnati da una convenzione da stipularsi con l'A.C., che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli il divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni, decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.47.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno dell'aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le

attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.

4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

Art.47.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, tramite intervento diretto. Il progetto è approvato dalla Giunta Comunale e deve essere accompagnato da una convenzione da stipularsi con l'A.C.che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli il divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite intervento diretto secondo le modalità di cui al precedente comma.

6. Tutti gli interventi relativi ad attrezzature di progetto (F3.2) dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Art.47.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie

di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.47.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli articoli 28.2 e 28.2 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle Sottozone E1, E2, E3, E5 saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a

facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione del Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato.

Art.47.5 - Impianti sportivi privati – F5

1. Sono le aree a verde destinate ad impianti sportivi privati collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Esse sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla F5.

2. Su tali aree è ammessa esclusivamente nelle zone prive di vegetazione boschiva, la realizzazione di campi sportivi all'aperto per il calcio, per il tennis, il basket, per la pallavolo e per altre attività sportive, incluse piscine all'aperto, e delle relative strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici, piccoli depositi, impianti tecnici) nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportive e comunque per una SE non superiore al 30% di quella esistente ed in ogni caso non superiore a mq 150, da destinarsi anche a somministrazione di alimenti e bevande. Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza massima non può superare mt 4,50.

3. La realizzazione di nuove strutture sportive e l'adeguamento e potenziamento di quelle esistenti sono assoggettati a progetto unitario convenzionato. Il progetto dovrà prevedere una dotazione di

parcheggi pertinenziali adeguata all'utenza prevista ed in ogni caso non inferiore al 10% della superficie territoriale.

4. Sugli edifici ed i manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro erisanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Tali interventi sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al comma 2.

Art.47.6 - Piazze pubbliche – F6

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.

2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti. La realizzazione di nuove piazze ove non risulti in contrasto con il presente piano ed è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.

3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

Art.47.7 - Parco fluviale– F7

1. Nelle tavole del P.O. sono evidenziati con apposito areale gli ambiti fluviali del fiume Arno e dei corsi d'acqua, Fosso di Leccio, Resco, Chiesimone, ai sensi del PIT-PPR , rappresentano le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.

2. Il Parco Fluviale costituisce un ambito di riferimento per la redazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR.

CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità

Art.48. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Reggello, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art.49. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.

3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.

6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.

7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada

8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.

10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2), parcheggi privati pertinenziali (PP3) e parcheggi per la sosta camper (PP4).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi

interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante

14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Art.50. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai caFirenzeldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

13. Per tutta la viabilità esistente pubblica è istituito un corridoio infrastrutturale di 2,5 ml.su ambo i lati. Per tali aree deve essere intesa l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Art.51. Verde di arredo stradale e viali alberati

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.

2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica.

PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE **CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili**

Art.52. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di

edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art.53. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati **E.R.V. e E.V.A.**, sono

sempre ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

Nelle zone A sono ammessi esclusivamente impianti fotovoltaici integrati nello spessore del manto di copertura. Tali impianti che potranno essere realizzati solo sulle falde tergalì del fabbricato e non prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere posti almeno a 1,5 ml dalla linea di gronda e coprire la superficie massima del 50% della falda interessata.

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

Art.54. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.

Art.55. Impianti eolici

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale.

4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

Art.56. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

CAPO 2 – Zone speciali

Art.57. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

Art.58. Aree di rispetto cimiteriale e dei depuratori

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.

2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

4. le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

5. In riferimento al cimitero privato di proprietà del Comune di Figline e Incsa Valdarno si applicano le disposizioni contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 12.03.2013.

Art.59. Area di rispetto per le servitù militare

1. Sono le aree di rispetto per le servitù militari a protezione della Stazione radio Interforze di Monte Secchietà.

2. Su tali aree si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs n.66/2010.

Art.60. Area di rispetto dei depuratori

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art.61. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Reggello sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

- Zona ai lati dell'Autostrada del Sole (D.M. 13.06.1967, G.U. 182/1967);
- Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa (D.M. 26.04.1967, G.U. 152/1973);
- Zona dell'area di San Giovenale (D.M. 08.06.1977, G.U. 174/1977);
- Zona panoramica Saltino-Vallombrosa (D.M. 27.11.1952, G.U. 3/1953);

- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142, c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004);
- I fiumi, itorrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);
- Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art. 142, c.1, lett. D, D.Lgs. 42/2004);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142, c.1, lett. F, D.Lgs. 42/2004);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett. M, D.Lgs. 42/2004).

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2016.

4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2016

Art.62. Elementi naturali di pregio

1. Sono gli elementi vegetali di particolare pregio o di significativo interesse, individuati dal PS nelle tavole del Piano Operativo. Essi sono prevalentemente delle emergenze vegetazionali puntuali (alberi singoli).

2. Le emergenze vegetazionali puntuali sono le piante che per la loro particolarità e bellezza

concorrono a determinare l'identità dei luoghi e come tali sono oggetto di tutela.

3. Gli interventi di manutenzione delle emergenze vegetazionali non necessitano di alcun titolo. Solo nel caso in cui la pianta, per soli motivi di sicurezza, dovesse essere abbattuta, prima dell'inoltro della comunicazione, e fatto obbligo di acquisire il necessario e vincolante atto di assenso. Alla richiesta di atto di assenso, dovrà essere allegata:

- una certificazione di esperto agronomo, atta a certificare l'impossibilità ad eseguire interventi manutentivi alla pianta e che la stessa, priva delle sue funzioni naturali, minaccia di caduta,
- una idonea documentazione fotografica,
- la dichiarazione da parte del soggetto gestore della strada o del proprietario dell'area per la messa a dimora di pianta analoga a quella abbattuta o di altra pianta autoctona.

Art.63. Aree protette

1. Il P.O. Individua nella tavola 22 (Nord/Sud) – Vincoli sovraordinati, le “Aree naturali protette” e i Siti Natura 2000”, in particolare:

- Aree naturali protette:

- Riserva naturale statale di Vallombrosa (RNFI01)
- ANPIL – Foresta di Sant'Antonio (APFI05)
- ANPIL – Le Balze (APFI11)

- Siti Natura 2000:

- ZSC (ex SIC) – Vallombrosa e Bosco di S. Antonio (IT5140012)

2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dal presente Piano Operativo nelle disposizioni di settore alle quali si rinvia nonché dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.

2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.

3. Nel successivo art.65, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.

4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.

2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Art.65.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque

meno pregiate per usi compatibili;

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art.65.4 - Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano

parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

Art.65.6 - Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a

rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Art.65.7 - Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

NORME FINALI

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art.66. Disposizioni comuni

1. Le condizioni di attuazione delle trasformazioni sono strettamente legate alle situazioni di criticità e pericolosità descritte e messe in evidenza nel quadro conoscitivo e nelle cartografie di pericolosità geologica, pericolosità sismica, pericolosità idraulica e vulnerabilità degli acquiferi del Piano Strutturale così come aggiornate nel supporto al presente Piano Operativo in funzione dei disposti normativi intervenuti a seguito dell'approvazione del PS e negli elaborati relativi alle indicazioni di fattibilità e relative prescrizioni elaborate a compendio delle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano Operativo. Per comodità di riferimento e consultazione si riporta l'elenco degli elaborati costituenti il "quadro conoscitivo" (elaborati del Piano Strutturale e/o loro integrazioni e approfondimenti realizzati in corso di preparazione del presente supporto al Piano Operativo) a cui le presenti norme fanno riferimento per la definizione delle pericolosità:

T.GEO.05 (NW,SW,NE, SE) – Carta pericolosità geologica (elaborati di PS aggiornati per il PO);

T.GEO.06 (NW,SW,NE, SE) – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi (elaborati di PS);

T.G.05 – Carta pericolosità sismica per previsioni ricadenti in territorio rurale (elaborato di PO);

TG.06 – Carta pericolosità sismica per le frazioni di Cancelli, Le Fornaci, Montanino, Pietrapiana, Prulli, San Donato in Fronzano, Sant'Ellero, Saltino e Vallombrosa (elaborato di PS aggiornato per il PO alla studio di MS di livello 1 – OCDPC 171/2014);;

TG.07 – Carta della pericolosità sismica per le frazioni di Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegì e Matassino (elaborato di PS aggiornato per il PO alla studio di MS di livello 1 – OCDPC 171/2014);

TG.08 – Carta della pericolosità sismica per le frazioni di Capoluogo, Leccio e Vaggio (elaborato di PS aggiornato per il PO alla studio di MS di livello 1 – OCDPC 171/2014);

T.07a/b – Carta della pericolosità idraulica ex Reg. Reg. n. 53/R (elaborati di PS aggiornati per il PO);

T.09 a/b – Carta della magnitudo idraulica (elaborato di PO).

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

orientamento si riporta un repertorio di norme e piani sovraordinati vigenti al momento della stesura delle presenti norme; resta inteso che si intendono direttamente recepite norme e piani che dovessero eventualmente sopravvenire e che si intendono, al pari, decadute quelle relative a piani o disposti che dovessero subire abrogazione:

- Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “ Riduzione rischio idraulico” approvato con D.P.C.M. 05/11/1999;
- Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio “Assetto idrogeologico” (PAI, Autorità di Bacino Nazionale del Fiume Arno) approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005, ad oggi ancora in vigore limitatamente agli aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica per frana;
- Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Bilancio idrico” approvato con D.P.C.M. 20/02/2015;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) della Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale approvato con deliberazione n. 235 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell’Autorità di bacino del fiume Arno e successivo DPCM del 27.10.2016, in ottemperanza alle direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE, che sostituisce abrogandoli i contenuti in materia di pericolosità idraulica e le relative mappe del PAI;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (“Norme in materia ambientale”) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (“Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall’inquinamento e di gestione delle risorse idriche”);
- Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla legge regionale 80/2015 e alla legge regionale 65/2014”; così come modificata dalla Legge regionale 17 febbraio 2020, n. 7 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni. Modifiche alla L.R. 41/2018”.
- Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 “Legge forestale della Toscana” in materia di vincolo idrogeologico;
- Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell’art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche, che continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni della legge regionale 41/2018;
- Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R “Regolamento Forestale della Toscana” in materia di vincolo idrogeologico;
- “Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) – Variante generale ai vigenti Piani Stralcio Assetto Idrogeologico dei bacini del Fiume Arno, del Fiume Serchio e dei Bacini della Toscana, avente ad oggetto la revisione del quadro normativo e delle classi di pericolosità ai fini della loro integrazione a scala distrettuale” adottato, senza vigenza delle salvaguardie e/o disciplina di piano, con Delibera n. 20 del 20.12.2019 dalla Conferenza Istituzionale Permanente della Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale e pubblicato sulla G.U. n. 9 del 13.01.2020.

3. Le presenti norme e più in generale le disposizioni e le prescrizioni contenute nel presente Piano Operativo sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio:

a. mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:

- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- conseguimento e mantenimento della piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b. mitigazione della pericolosità e del rischio sismica;

c. tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

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

4. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in

aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Regolamento Regionale 48/R e successive modifiche ed integrazioni).

5. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente comma 1 e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo, è effettuato per semplice presa d'atto, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

6. Fanno parte del presente normato, anche se non materialmente riportati e/o allegati, i contenuti dell'elaborato "F.0 – Relazione tecnica – schede e cartografia di fattibilità" con relative indicazioni prescrittive, di cui al supporto geologico al presente Piano Operativo, redatte in ottemperanza alle indicazioni del Reg. Reg. n. 53/R integrato con i precetti della L.R. n. 41/2018 come integrata e modificata dalla L.R. n. 7/2020.

Art.67. Rischi territoriali e pericolosità

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

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geologico/geomorfologico;
- condizioni e fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio sismico;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno, che definiscono la pericolosità e il rischio di alluvione;
- condizioni di vulnerabilità dei terreni all'inquinamento, per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee finalizzato alla tutela della risorsa.

2. In ordine a tali rischi territoriali il Piano operativo ha adottato un criterio d'intervento mirato a ridurre gli interventi infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si è teso comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a prevedere gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione e gestione del rischio.

3. Sulla base degli studi compiuti sui rischi territoriali sono stati definiti i livelli di pericolosità indicati nei successivi § del presente articolo.

4. Pericolosità geologica. Le Tavv. T.GEO.05 (NW,SW,NE, SE) (Carta della pericolosità geologica – suddivisa in n. 4 quadranti) del Piano Strutturale, come modificate ed aggiornate per il supporto al presente Piano Operativo (marzo 2020) definiscono le seguenti classi di pericolosità geologica:

Pericolosità geologica bassa (G1)

Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di giacitura non costituiscono fattori predisponenti al

verificarsi di processi morfo-evolutivi. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Pericolosità geologica media (G2)

Sono in situazione di pericolosità geologica media:

- le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- le aree con elementi geomorfologici, litologici e di giacitura dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Pericolosità geologica elevata (G3)

Sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

- le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- i corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

Pericolosità geologica molto elevata (G4)

Sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

- le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
- le aree interessate da soliflussi.

5. Il **Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)**, consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale (http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=3112), individua le seguenti classi di pericolosità da processi geomorfologici di versante:

Aree con pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana (PF2)

Sono in situazione di pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana le aree apparentemente stabili interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti o con pericolosità indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) causa di rischio medio.

Aree con pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (PF3)

Sono in situazione di pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti e da condizioni geomorfologiche marcatamente sfavorevoli in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato.

Aree con pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e frana (PF4)

Sono in situazione di pericolosità molto elevata da frana le aree in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato.

6. Pericolosità sismica. Le Tavv. G.05, G.06, G.07 e G.08 (Carte della pericolosità sismica per i centri urbani e per le localizzazioni con revisione in territorio rurale) allestite per il presente PO, sulla base di studi di Microzonazione sismica di livello 1 In parte redatti a seguito di OCDPC 171/2014) definiscono le seguenti classi di pericolosità sismica:

Pericolosità sismica locale bassa (S1)

Vi ricadono le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Pericolosità sismica locale media (S2)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante inattiva, e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici, e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3).

Pericolosità sismica locale elevata (S3)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; i terreni suscettibili di liquefazione dinamica; le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; le aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

Pericolosità sismica locale molto elevata (S4)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante attiva, che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

7. Pericolosità idraulica. La pericolosità idraulica è definita dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) U.o.M. Arno, consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale (http://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=55), e da studi idraulici di dettaglio compiuti con le modalità previste dal Regolamento regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'art. 62

della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche) nell'ambito di formazione del Piano strutturale aggiornati ed adeguati per il presente Piano Operativo (vedi tavv. T.07a/b – Carta della pericolosità idraulica ex Reg. Reg. n. 53/R – marzo 2020). Per un'agevole comprensione si riporta una tabella che permette di comprendere le relazioni tra le classi di pericolosità idraulica variamente definite dai vari provvedimenti in materia:

<i>Tempo di ritorno</i>	<i>53R</i>	<i>PGRA</i>	<i>L.R. 41/2018</i>
TR < 30 anni	I4 / molto elevata	P3 / elevata	Alluvioni frequenti
30 ≤ TR < 200 anni	I3 / elevata	P2 / media	Alluvioni poco frequenti
200 ≤ TR < 500 anni	I2 / media	P1 / bassa	
Senza tempo di ritorno	I1 / bassa		

Le Tavv. T.07a/b – Carta della pericolosità idraulica ex Reg. Reg. n. 53/R del presente Piano Operativo definiscono le seguenti classi di pericolosità idraulica:

Pericolosità idraulica bassa (I1)

Sono in situazione di pericolosità idraulica bassa (I1) le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

non vi sono notizie storiche di inondazioni;

sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità idraulica media (I2)

Sono in situazione di pericolosità idraulica media (I2) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni ($200 < Tr \leq 500$ anni).

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e infrastrutturali rientrano in classe di pericolosità idraulica media (I2) le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

non vi sono notizie storiche di inondazioni;

sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica media (I2) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione bassa" (P1) individuate dal vigente PGRA.

Pericolosità idraulica elevata (I3)

Sono in situazione di pericolosità idraulica elevata (I3) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ($30 < Tr \leq 200$ anni).

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e

infrastrutturali rientrano in classe di pericolosità elevata (I3) le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

vi sono notizie storiche di inondazioni;

sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica elevata (I3) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione media" (P2) individuate dal vigente PGRA ovvero alle "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata (I4) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ($Tr \leq 30$ anni)

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e infrastrutturali rientrano in classe di pericolosità molto elevata (I4) le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

vi sono notizie storiche di inondazioni;

sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica molto elevata (I4) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione elevata" (P3) individuate dal vigente PGRA ovvero alle "aree a pericolosità per alluvioni frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

8.Magnitudo idraulica. Sulle Tavv. T.09 a/b (Magnitudo ai sensi della L.R. 41/2018) allestite per il presente Piano Operativo è inoltre definita la magnitudo idraulica secondo le seguenti definizioni:

Magnitudo moderata (M1)

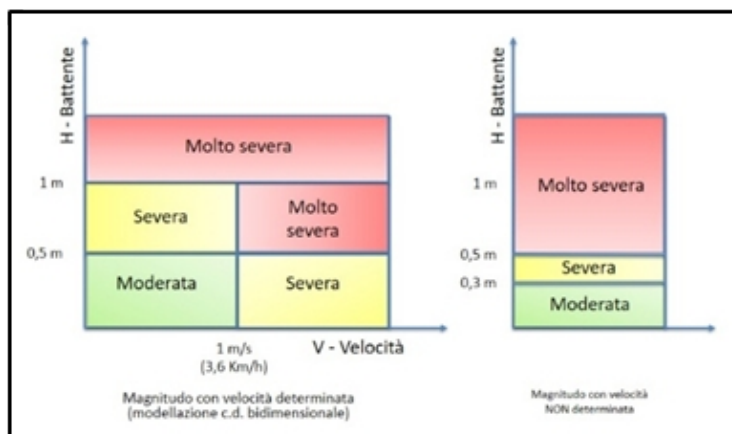
Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero $30 \leq TR < 200$ anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

Magnitudo severa (M2)

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

Magnitudo molto severa (M3)

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



Schema delle magnitudo

9. Vulnerabilità degli acquiferi.**Vulnerabilità bassa (B)**

È attribuita alle aree nelle quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:

Acquiferi di limitata produttività (acquitardi) presenti in complessi arenacei e calcarei con frequenti strati marnosi e argillitici, con modesta circolazione idrica

Sedimenti a grana fine praticamente privi di circolazione idrica sotterranea; complessi marnosi e argillitici praticamente privi di circolazione idrica.

In tali aree nel caso di eventuale inquinante sversato in superficie (di origine civile o agricola) può verificarsi che lo stesso venga idroveicolato verso terreni più vulnerabili mediante il ruscellamento superficiale.

Vulnerabilità media (M)

È attribuita alle aree nelle quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:

Presenza di sabbie e ciottolami con interposti livelli limosi, generalmente con copertura poco permeabile; arenarie fratturate con rete idrica di solito a media profondità; calcari marnosi e marne interessati da modesta circolazione idrica nella rete delle fratture; arenarie e siltiti quarzose con livelli argillosi intercalati che danno origine a più falde;

Calcari interessati da modesta circolazione idrica nella rete delle fratture e falde presenti in materiali con granulometria da sabbie prevalenti ad argilla, di modesta importanza con protezione di materiali fini.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può raggiungere la rete idrica sotterranea e inquinare le falde in un intervallo di tempo piuttosto lungo, tale da permettere interventi atti ad attenuarne gli effetti negativi.

Vulnerabilità alta (A)

È attribuita alle aree nelle quali sono presenti falde libere in materiali a granulometria eterogenea con scarsa protezione o in materiali detritici di modesta continuità areale.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può raggiungere la falda sotterranea in un intervallo di tempo piuttosto breve, tale da non permettere interventi atti ad attenuarne gli effetti negativi.

Vulnerabilità elevata (E)

È attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi liberi in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media (alluvioni recenti) senza o con scarsa protezione.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può contaminare direttamente la falda idrica ed i pozzi di attingimento anche per areali molto estesi.

Zona di tutela assoluta dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico

Sono le aree di raggio pari a ml 10 immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione.

Zona di rispetto dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico

Includono le zone di tutela assoluta e sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.

CAPO 2 – Fattibilità delle previsioni urbanistiche

Art.68. Condizioni di fattibilità

1. Le indicazioni sulle condizioni di fattibilità degli interventi, ai sensi dell'art. 104 c. 3 della legge regionale 65/2014, forniscono le modalità di realizzazione degli stessi in funzione delle pericolosità riscontrate: queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello di piano attuativo e piano di recupero o a livello di supporto alla formazione dei titoli edilizi (PUC e interventi diretti), oppure indicare le prescrizioni da attuarsi per perseguire la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Piano strutturale e del Piano operativo.

2. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo quattro classi/categorie di fattibilità (F1, F2, F3 e F4), ciascuna in riferimento agli aspetti geologici (**FG.n**), idraulici (**FI.n**) e sismici (**FS.n**). Per ciascuno dei citati aspetti sono definite le seguenti classi/categorie di fattibilità:

- **Fattibilità senza particolari limitazioni - F1.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
- **Fattibilità con normali vincoli - F2.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- **Fattibilità condizionata - F3.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
- **Fattibilità limitata - F4.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

3. L'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle relative classi di fattibilità è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o mitigazione delle criticità. Tali prescrizioni costituiscono "norma di piano".

Art.69. Fattibilità degli interventi localizzati

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi localizzati nelle tavole di “Disciplina del territorio urbanizzato e rurale” del Piano operativo (ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (AT) e/o Piano di Recupero (QR), Progetto Unitario Convenzionato (PUC), Progetto di Opera Pubblica (OP), intervento diretto (ID) e previsioni di infrastrutture), sono stabilite nella Relazione geologica di fattibilità e nelle relative schede di fattibilità riguardanti ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica. Alle categorie di fattibilità indicate nelle schede norma si applicano i criteri di cui agli articoli da 70 a 76 delle presenti norme, oltre alle eventuali condizioni/prescrizioni contenute nelle singole schede stesse.

Art.70. Fattibilità degli interventi diffusi

1. Le condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica degli interventi diffusi, per le quali non viene allestita una specifica scheda di fattibilità, sono stabilite con riferimento agli abachi contenuti nelle seguenti tabelle A, B e C. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica (tabella A), sismica (tabella B) e idraulica (tabella C), definendo la relativa categoria di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli da 11 a 16.

2. Per la progettazione edilizia si applicano le norme specifiche (NTC 2018, Regolamento Regionale n. 36/R/2009).

3. Le tipologie di intervento sono definite in relazione alla definizione della classe di fattibilità; per questo vengono richiamati gli interventi definiti dagli artt. 26 e 27 solo nei casi in cui ciò è possibile. Per la fattibilità idraulica vengono invece usate le categorie di interventi previste dalla L.R. 41/2018.

TABELLA A – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità geologica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA			
	G.1	G.2	G.3	G.4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza < 1,50 ml (°) b) di altezza > 1,50 ml	FS.1 FS.1	FS.1 FS.2	FS.2 FS.3	FS.3 FS.4 (*)
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione della possibilità di innalzamento della linea di gronda (rif. art. 26, comma da 2 a 15).	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 26, comma da 16 a 18), ampliamenti di modeste dimensioni finalizzati a				

Piano Operativo

necessita igienico funzionali e interventi che comportino modesti sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi, limitati interventi di adeguamento alla normativa antisismica e volumi tecnici.	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni, realizzazione di autorimesse non interrata.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Nuova viabilità.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Demolizione senza ricostruzione (art. 27, comma 2).	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Ristrutturazione urbanistica (art. 27, comma 1) e sostituzione edilizia (art. 27, comma 3 e 4).	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	FS.1	FS.1	FS.2	FS.4 (*)
Serre con coperture permanenti.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.3
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); con sbancamenti e riporti < 1,50 ml (°); con sbancamenti o riporti > 1,50 ml in sotterraneo.	FS.1 FS.1 FS.1	FS.1 FS.2 FS.2	FS.2 FS.2 FS.3	FS.3 FS.3 FS.4(*)
Percorsi e aree di sosta pedonale.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3

Piano Operativo

esclusivamente agricola e zootecnica.				
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio.	FS.1	FS.1	FS.3	FS.4(*)
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.2
Corridoi infrastrutturali con divieto di edificazione alcuna	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1

TABELLA B – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità sismica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' SISMICA			
	S.1	S.2	S.3	S.4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza < 1,50 ml (°) b) di altezza > 1,50 ml	FS.1 FS.1	FS.1 FS.2	FS.2 FS.3	FS.3 FS.4 (*)
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione della possibilità di innalzamento della linea di gronda (rif. art. 26, comma da 2 a 15).	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 26, comma da 16 a 18), ampliamenti di modeste dimensioni finalizzati a necessita igienico funzionali e interventi che comportino modesti sovraccarichi (°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi, limitati interventi di adeguamento alla normativa antisismica e volumi tecnici.	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (°) sul terreno e/o sulle fondazioni, realizzazione di autorimesse non interrato.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Nuova viabilità.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Demolizione senza ricostruzione (art. 27, comma 2).	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Ristrutturazione urbanistica (art. 27, comma 1) e sostituzione edilizia (art. 27, comma 3 e 4).	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1

Piano Operativo

rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.				
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	FS.1	FS.1	FS.2	FS.4 (*)
Serre con coperture permanenti.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.3
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); con sbancamenti e riporti < 1,50 ml (°); con sbancamenti o riporti > 1,50 ml in sotterraneo.	FS.1 FS.1 FS.1	FS.1 FS.2 FS.2	FS.2 FS.2 FS.3	FS.3 FS.3 FS.4(*)
Percorsi e aree di sosta pedonale.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica.	FS.1	FS.1	FS.2	FS.3
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4 (*)
Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio.	FS.1	FS.1	FS.3	FS.4(*)
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.2
Corridoi infrastrutturali con divieto di edificazione.	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1

(°) Sarà comunque cura del professionista/progettista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze inferiori a 1,50 ml.

(°) Sarà in ogni caso cura del progettista valutare se i sovraccarichi sono da considerarsi modesti o significativi e comportino o meno problematiche di instabilità per cui potrà essere necessario innalzare la classe di fattibilità.

(*) Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica e/o sismica molto elevate (G.4 – S.4) per la cui pianificazione/realizzazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili, già a livello di Piano Operativo o di sue varianti dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità **F.4/F.4**, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dell'allegato A del Regolamento Regionale 53/R svolgendo, nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale, gli approfondimenti di cui al primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R per i più idonei provvedimenti da attivare in materia di salvaguardia da rischio geologico.

TABELLA C Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità idraulica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA			
	I.1	I.2	I.3(*)	I.4 (*)
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa senza variazione di destinazione d'uso. Demolizione senza ricostruzione.	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1
Sopraelevazioni a piani (quote) non interferenti con battenti di piena fino al tempo di ritorno T 200 anni.	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1
Ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo al piano campagna e ampliamenti volumetrici interferenti con battenti di piena per tempo di ritorno T 30 e/o 200 anni.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica anche senza aumento di volumetria e superficie coperta (con occupazione di suolo al piano	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)

Piano Operativo

campagna).				
Cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento che preveda aumento di esposizione a rischio per persone e cose.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Realizzazione di volumi interrati.	FI.1	FI.2	FI.4(°)	FI.4(°)
Nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione o che comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente o all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente che modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, o comunque adibiti al pernottamento, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente	FI.1	FI.2	FI.4(°)	FI.4(°)
Frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, o comunque adibiti al pernottamento sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente.	FI.1	FI.2	FI.4(°)	FI.4(°)
Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, o comunque, adibiti al pernottamento, di volumi interrati.	FI.1	FI.2	FI.4(°)	FI.4(°)
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze all'interno del territorio urbanizzato.	FI.1	FI.2	FI.2	FI.3(°)
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze all'interno del territorio rurale.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)

Piano Operativo

Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze.	FI.1	FI.2	FI.2	FI.3(°)
Itinerari ciclopedonali.	FI.1	FI.2	FI.2	FI.3(°)
Parcheggi pubblici in superficie.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti.	FI.1	FI.2	FI.2	FI.3(°)
Impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Depositi all'aperto, impianti sportivi all'aperto e aree a verde, tutti in assenza di nuovi corpi fabbrica e/o nuove volumetrie a servizio	FI.1	FI.2	FI.2	FI.3(°)
Impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, loro adeguamento e/o ampliamento.	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)
Sottopassi	FI.1	FI.2	FI.4(°)	FI.4(°)
Nuovi annessi agricoli	FI.1	FI.2	FI.3(°)	FI.4(°)

(*) al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) in un'area classificata a **pericolosità idraulica molto elevata (I.4) o elevata (I.3)** sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità, in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, in merito ai dettami della Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41 *“Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014”* e sua modificazione di cui alla L.R. n. 7/2020.

(°) al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico – tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico – idrauliche (tempo di ritorno T = 200 anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l'obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità. **Le indicazioni prescrittive per la realizzazione dello stesso (in fase di rilascio di atto di assenso al titolo edilizio) dovranno prevedere il rispetto e attuare le**

prescrizioni di quanto dettagliato agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018 e modifiche di cui alla Legge Regionale n. 7/2020.

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità idraulica **F.4**, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità idraulica e relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all'Allegato A del Reg. regionale 53/R rispettando, nel caso lo preveda la vigente normativa regionale, i criteri fissati ai comma a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 di cui all'Allegato A del Reg. regionale 53/R (per quanto compatibili con le disposizioni di cui alle L.R. n. 41/2018 e n. 7/2020 e fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 104 della L.R. n. 65/2014) ed ottemperando alle disposizioni del presente del presente Piano Operativo finalizzate alla realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe.

Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque, se del caso, essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

Art.71. Fattibilità geologica

1.La fattibilità geologica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

- **Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F.1)**

E' attribuita, in genere, alle previsioni di intervento di modesta consistenza in situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G.1) in cui possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico e/o geotecnico, salvo comunque gli adempimenti relativi a quanto previsto dalla normativa vigente nell'edilizia.Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni. Gli aspetti riguardanti scavi anche consistenti delle fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

- **Fattibilità geologica con normali vincoli (F.2)**

E' attribuita, di norma, a tutte le previsioni ricadenti nelle aree di pianura (pericolosità geologica G.1, G.2); inoltre alle previsioni in zona collinare isolate e di modeste dimensioni (consistenza modesta ed eventuali scavi) ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2). Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione.

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica con normali limitazioni (**F.2**) l'attuazione degli interventi è subordinata all'effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17.01.2018 (NTC 2018), finalizzati anche alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici eventualmente presenti nell'area di intervento.

Gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (es. sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo, con particolare riguardo alla protezione dall'erosione. A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata. Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:

- gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;
- gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico

- **Fattibilità geologica condizionata (F.3)**

E' in genere attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di cospicua consistenza e/o per cui si prospetti necessità di verifica di stabilità (a livello di Piano Attuativo o supporto alla progettazione) in funzione di previsione di sbancamenti e/o riporti di consistente altezza e a quelle ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3).

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (**F.3**) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- la realizzazione di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici - da elaborare a livello di Piano attuativo, Progetto unitario o di intervento diretto - finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area, prima e dopo la realizzazione dell'intervento, e alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente o contestualmente, interventi di messa in sicurezza;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici di cui al punto precedente, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o prevenzione dei fenomeni;
 - consentire l'effettuazione di successivi interventi di manutenzione delle opere stesse;

- in presenza di interventi di messa in sicurezza, sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;
- fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli dell'ingegneria civile (es. sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere volti, oltre che alla conservazione del suolo e al contenimento dei processi erosivi eventualmente attivi lungo i versanti, al miglioramento delle eventuali situazioni di degrado e/o di dissesto esistenti e al miglioramento delle condizioni di stabilità. Sbancamenti e riporti possono essere consentiti in aree nelle quali, a intervento ultimato, possa essere dimostrata l'assenza di condizioni di instabilità. Anche in questo caso, tuttavia, deve essere posta particolare cura alla regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

- **Fattibilità geomorfologica limitata (F.4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con presenza di fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, per cui sia stata attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata G.4.

L'attuazione di eventuali previsioni di interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione individuati e definiti dal Piano operativo sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione, nel rispetto dei criteri generali sotto indicati.

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.4) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- l'eventuale realizzazione di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza (consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione). Questi ultimi non devono né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire l'effettuazione di successivi interventi di manutenzione delle opere stesse;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza, sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, se necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Il Piano operativo non contiene previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) ovvero tali da determinare una fattibilità geologica limitata (**F.4**). In tali settori è infatti stata preclusa fattibilità edificatoria (vedi schede di fattibilità dei singoli interventi).

Eventuali disposizioni regionali e/o sovra regionali emanate in materia geologica dopo l'entrata in vigore del Piano operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

Art.72. Fattibilità nelle aree a pericolosità geomorfologica e da frana del PAI

1. Per la valutazione della fattibilità degli interventi in aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana si rimanda agli artt. 9, 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano di bacino del Fiume Arno – stralcio “assetto idrogeologico” (PAI) – emanato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005, ad oggi ancora in vigore limitatamente agli aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica per frana. Le mappe di pericolosità correlate sono consultabili al link: <https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/1010>.

2. L'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale ha adottato, senza vigenza delle salvaguardie e/o disciplina di piano, con Delibera n. 20 del 20.12.2019 dalla Conferenza Istituzionale Permanente della Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale (pubblicato sulla G.U. n. 9 del 13.01.2020) il “Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) – Variante generale ai vigenti Piani Stralcio Assetto Idrogeologico dei bacini del Fiume Arno, del Fiume Serchio e dei Bacini della

Toscana, avente ad oggetto la revisione del quadro normativo e delle classi di pericolosità ai fini della loro integrazione a scala distrettuale” . Le mappe di piano sono consultabili al link: <https://geodata.appenninoseptentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/1072>. In particolare la cartografia di pericolosità geologica è stata aggiornata con gli azzonamenti di area a pericolosità elevata “P3b” cui si applicano (fino alla sua vigenza) le stesse salvaguardie di cui all’articolo n. 11 delle Norme di Attuazione del Piano di bacino del Fiume Arno – stralcio “assetto idrogeologico”.

Art.73. Fattibilità sismica

1.La fattibilità sismica è attribuita, per le aree relative ai centri urbani maggiormente significativi per cui siano stati svolti studi di Microzonazione Sismica di 1° livello, nel rispetto dei seguenti criteri:

- **Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F.1)**

E’ attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all’attività edilizia.

L’attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

- **Fattibilità sismica con normali vincoli (F.2)**

E’ attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all’attività edilizia.

L’attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo è subordinata all’effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia - in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) - finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell’area di intervento.

- **Fattibilità sismica condizionata (F.3)**

E’ attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3 per fattori stratigrafici, geomorfologici da fenomeni in quiescenza, terreni di fondazione scadenti, terreni soggetti a liquefazione per comuni in classe sismica 2, zone di contatto fra terreni con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse).

L’attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo in tali aree presuppone - in sede di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero in sede di predisposizione dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti - la valutazione degli elementi evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, le indagini geognostiche previste dal D.P.G.R. n. 36/R/09 e dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e specifiche indagini geognostiche e geofisiche riferite alle seguenti casistiche:

- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
 - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
 - per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
 - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
 - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
- **Fattibilità sismica limitata (F.4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4 per fattori di instabilità di versante in stato di attività).

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione o di nuova infrastrutturazione in tali aree è comunque subordinata - oltre che alle condizioni di fattibilità geologica di cui all'art. 11 delle presenti norme e alle indagini geognostiche previste dal D.P.G.R. n. 36/R/09 e dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) – all'effettuazione di indagini geofisiche e

geotecniche capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo per la ricostruzione dell'assetto sepolto del fenomeno gravitativo, per le necessarie verifiche di stabilità dei versanti e per la corretta definizione dell'azione sismica locale.

2.Eventuali disposizioni regionali in materia sismica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

Art.74. Fattibilità idraulica

1.La **fattibilità idraulica** è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

Fattibilità idraulica senza particolari condizioni (F.1)

Per le previsioni alle quali è attribuita fattibilità idraulica **F.1** non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.2)

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I2) e/o con pericolosità idraulica bassa (P1 di P.G.R.A.); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi sismici per tempo di ritorno $T >$ di 200 anni fino a 500 anni). Per interventi che implicino nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Fattibilità idraulica condizionata (F.3)

È attribuita alle previsioni di intervento significative dal punto di vista idraulico ricadenti in aree con pericolosità idraulica elevata (I3) nonché ad alcuni interventi ricadenti in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I4) (ovvero elevata P3 ai sensi del PGRA o per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018).

L'attuazione degli interventi a cui è attribuita la fattibilità idraulica **F.3** è comunque subordinata al rispetto delle indicazioni prescrittive, per la realizzazione dello stesso, di quanto dettagliato agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018 e modifiche di cui alla Legge Regionale n. 7/2020.

Fattibilità idraulica limitata (FI4)

È attribuita alle previsioni di intervento significative dal punto di vista idraulico ricadenti in aree con pericolosità idraulica elevata (I3) (ovvero media P2 ai sensi del PGRA o per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018) nonché a molti interventi ricadenti in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I4) (ovvero elevata P3 ai sensi del PGRA o per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018).

L'attuazione degli interventi a cui è attribuita la fattibilità idraulica FI4 è è comunque subordinata al rispetto delle indicazioni prescrittive, per la realizzazione dello stesso, di quanto dettagliato agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 della Legge Regionale n. 41/2018 e modifiche di cui alla Legge Regionale n. 7/2020.

2.Caratteristiche delle opere idrauliche

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di opere idrauliche

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

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

3.Caratteristiche delle opere di sopraelevazione

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di opere di sopraelevazione è richiesta la realizzazione (o lo spostamento) del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza. In relazione alla situazione idraulica del territorio di Reggello si definiscono i seguenti franchi di sicurezza:

- aree con magnitudo molto severa: 50 cm
- aree con magnitudo severa: 50 cm
- aree con magnitudo moderata: 30 cm.

Nei casi in cui le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi edilizi di cui alle presenti norme comportino opere di sopraelevazione l'*altezza dell'edificio* (HMax) prescritta si calcola dalla quota a cui va posto il piano di calpestio (pari alla quota del battente più il franco di sicurezza previsto).

4.Caratteristiche degli interventi di difesa locale

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

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

alluvionale.

Nei casi in cui le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi edilizi di cui alle presenti norme comportino la realizzazione di interventi di difesa locale e il battente sia superiore a 1,5 m è ammessa la parziale sopraelevazione per ridurre l'altezza della porzione di edificio esposta all'evento alluvionale fino a ricondurla a 1,5 m: in tal caso l'altezza dell'edificio (HMax) prescritta si calcola dalla quota derivante dalla parziale sopraelevazione.

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

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

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

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

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

- laddove sia tecnicamente possibile, anche in relazione alla conformazione dell'infrastruttura, la stessa deve essere dotata di impianti e attrezzature idonee a impedirne l'uso in caso di eventi alluvionali quali semafori o barre mobili;
- nei casi in cui non sia possibile predisporre gli accorgimenti sopra indicati, come a titolo esemplificativo, nei parcheggi in linea o a pettine lungo strade esistenti, si dovrà

predisporre idonea segnaletica informativa sulle modalità di utilizzo in caso di allerta meteo per rischio alluvioni da arancione a rosso emanato dal sistema di Protezione civile della Regione Toscana.

Art.75. Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico

1. Le aree individuate per la realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico, sono destinate ad inondazione controllata attraverso la gestione delle opere di regolazione da parte del soggetto competente ai sensi della normativa vigente sulla difesa del suolo e sulle opere idrauliche. Per la tutela delle opere idrauliche si applicano i disposti di cui al R.D. 523/1904, L.R.41/2018 e D.P.G.R. 42/R/2018.

2.Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la normale conduzione agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricade, comunque non comporti alterazioni alcuna alla morfologia dei terreni, in specie quelle che possano ridurre la capacità di invaso in caso di inondazione. Il proprietario ha l'obbligo di conservare le aree allo stato naturale o ad uso agricolo adottando criteri di manutenzione e una condizione tali da non recare pregiudizio o ridurre la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche.

3.Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione, manutenzione, adeguamento e gestione delle opere idrauliche, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

4.Fermo restando i vincoli e le prescrizioni più restrittive previste dalle presenti norme o da atti sovraordinati, sono consentiti gli interventi e le attività, qualora non espressamente vietati da successivi commi, che siano stati preventivamente autorizzati dall'Autorità idraulica in quanto compatibili con il funzionamento delle casse di espansione.

5.Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, nelle aree di cui al comma 1 sono vietati la realizzazione di qualsiasi nuova edificazione e qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari, l'elezione di residenza o domicilio.

Sono vietati, salvo quelli stagionali (periodo estivo) preventivamente autorizzati dall'autorità idraulica: la realizzazione di serre, recinzioni, tetterie, stalle, ricoveri per animali; l'installazione o realizzazione di qualsiasi manufatto precario o mobile che possa essere trasportato dalle acque; il deposito di materiali galleggianti; la coltivazione in vasetteria; l'utilizzo di teli; l'allevamento; la permanenza di animali non accompagnati..

6.Per le aree private ricadenti all'interno della casse d'espansione o nelle fasce di rispetto esterne di larghezza 10 ml. Dal piede arginale, è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari per la salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

7.I proprietari dei terreni hanno l'obbligo di rispettare e far rispettare a chiunque acceda alle loro proprietà le istruzioni per l'evacuazione delle aree in caso di allagamento della cassa di espansione. Dette istruzioni sono quelle riportate nella cartellonistica posizionata presso gli accessi carrabili delle casse di espansione.

8. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico

sono individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio” Riduzione rischio idraulico” approvato con D.P.C.M. 05/11/1999 n. 226 (G.U. n. 299 del 22.12.1999 – Supp. Ordinario – Serie Generale). A tali aree si applicano le norme n. 2 e n. 3 delle relative Norme di Attuazione.

Art.76. Reticolo idrografico

1. Il reticolo idrografico del Comune di Reggello è costituito da tutti i segmenti di asta fluviale come individuati nel censimento cartografico di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 20/2019.

L'esatta definizione del reticolo è consultabile al link:

https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/openlayers/265

in relazione agli aggiornamenti che man mano si susseguono.

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

- “reticolo idrografico (Retidlr79)” - è l'insieme dei tratti insistenti nel territorio regionale, individuati come previsto dall'art. 4 della L.R. 79/2012 che rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006, ovvero “ l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alleato del bacino idrografico”.

Il campo contiene le seguenti indicazioni/attributi:

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

2. Ambito di protezione assoluta e tutela dei corsi d'acqua

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

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

3. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

4. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali

lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

5. In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".

Art.77. Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano

1. Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella "Carta della vulnerabilità degli acquiferi" (T.GEO.06 (NW,SW,NE, SE) – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi - elaborati di PS) si definisce e prescrive quanto segue:

a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "zona di tutela assoluta" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "zona di rispetto" (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella "Carta della Vulnerabilità degli acquiferi" (Tav. G.04).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche

agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

2. Attingimenti e derivazioni

Ai sensi del *Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Bilancio Idrico* e delle relative misure di salvaguardia, adottato in via definitiva dal Comitato Istituzionale del 18 luglio 2012 con delibera n. 222 e definitivamente approvato con D.P.C.M. del 20.2.2015 che detta disposizioni generali e misure di attenzione in funzione della capacità di ricarica dei principali acquiferi individuati nel materasso alluvionale del Fiume Arno, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale in relazione alle seguenti classificazioni.

Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4)

In tali aree individuate nel *Piano Bilancio Idrico* della Autorità di Bacino del Fiume Arno/Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale come D.4 e la cui perimetrazione è riportata, in estratto cartografico, allegato alle presenti norme si applicano le seguenti salvaguardie:

1. In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:

- a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle relative "Misure di piano".
- b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni

per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle relative "Misure di piano";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, con obbligo di installazione di contatore;

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 100 m³/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sosteni-

2. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle relative "Misure di piano";

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

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

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

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

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

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

b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 *Indirizzi per il Monitoraggio delle Misure di Piano* del medesimo *Stralcio Bilancio Idrico*;

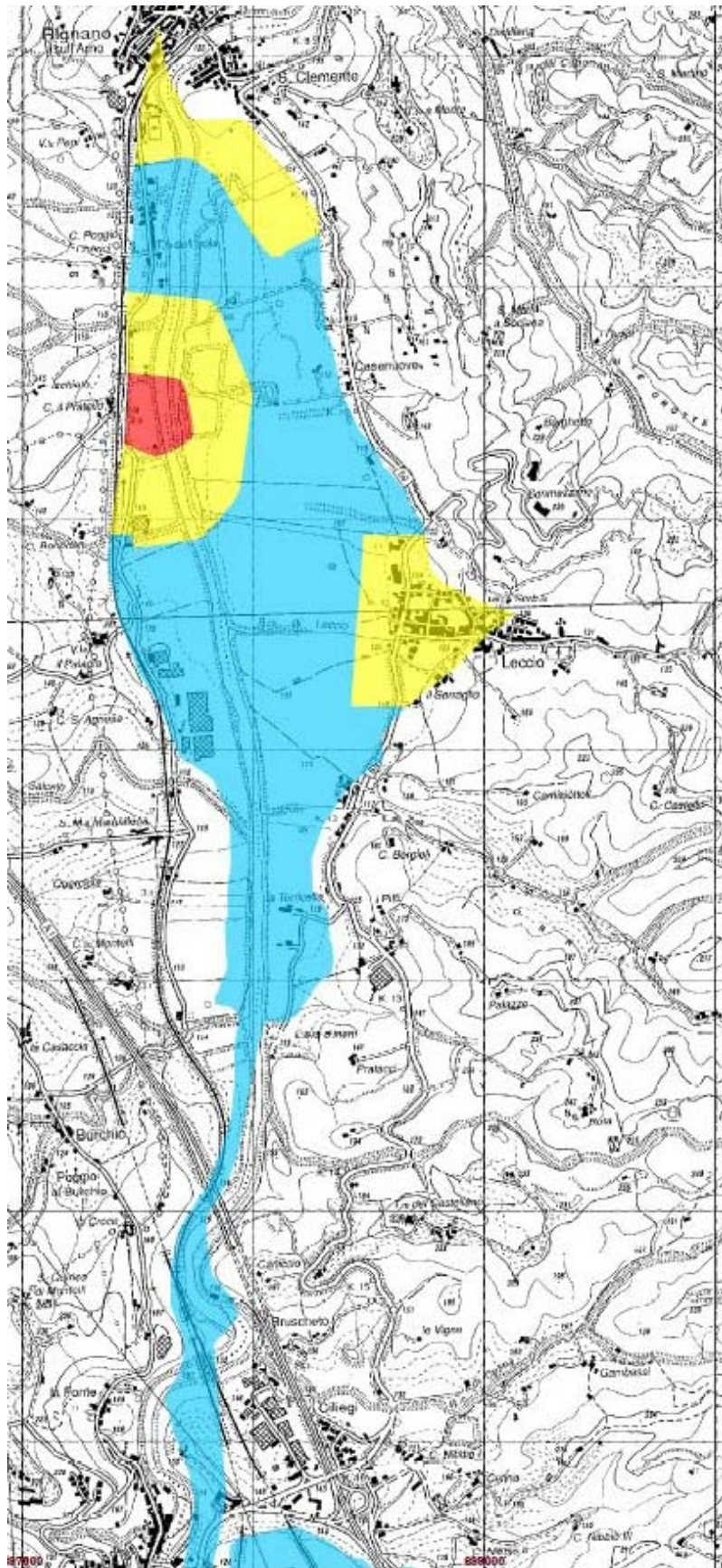
c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico;

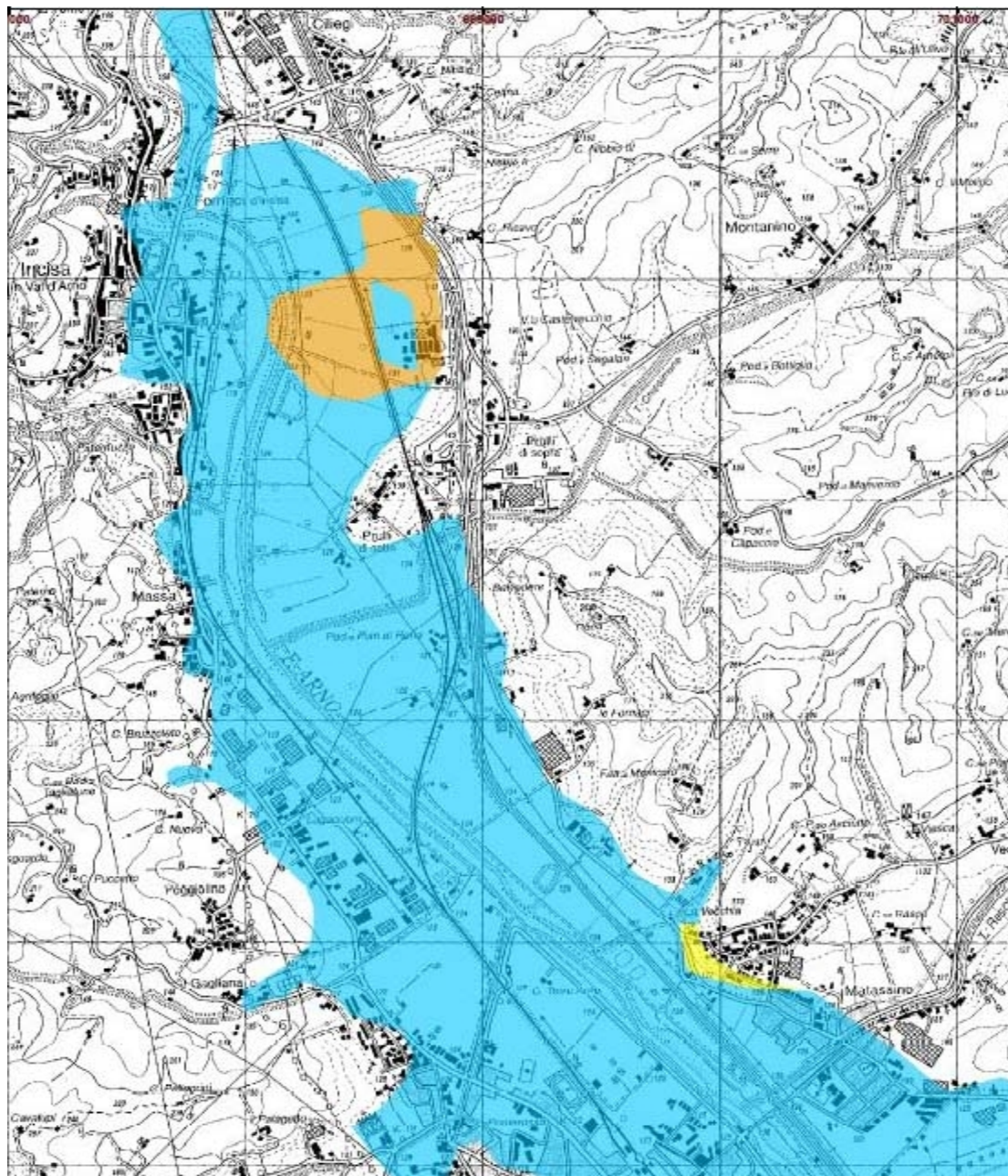
d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico fino ad un valore di 200 m³/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori,





l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di Bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area;

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

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





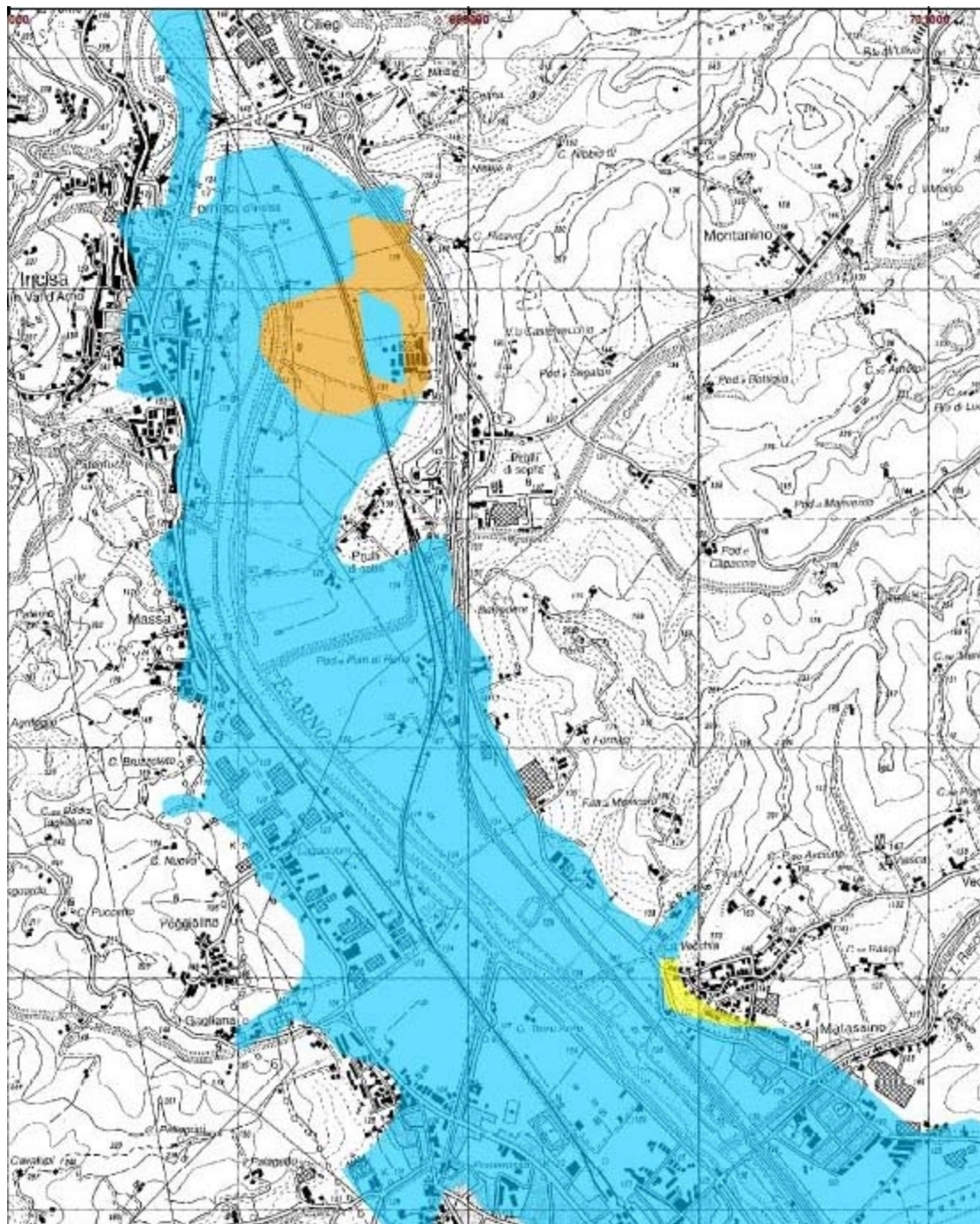
-  D 4 - aree a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica
-  D 3 - aree a disponibilità inferiore alla capacità di ricarica
-  D 2 - aree a disponibilità prossima alla capacità di ricarica
-  D 1 - aree ad elevata disponibilità



Autorità di Bacino del Fiume Arno

**Piano di Bacino del fiume Arno
Stralcio "Bilancio Idrico"**

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



*Estratto
da
stralci*

cartografici n. 30 e 31 in scala 1:25.000

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

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

1. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica;
2. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui alle zone D.4 e D.3, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio, di cui all'Allegato 2 *Indirizzi per il Monitoraggio delle Misure di Piano* del medesimo *Stralcio Bilancio Idrico*;
3. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.

CAPO 3 - Norme Finali

Art.78. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), approvato con Del. G.M. 118 del 25/06/2014.

2. Gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'adeguamento dei servizi igienici, degli accessi interni ed esterni, degli spazi essenziali per la vita e per la cura dei disabili, l'installazione di ascensori e montascale, sono consentiti in tutte le zone omogenee del Comune e su tutte le destinazioni urbanistiche. Tali interventi, se presentati da soggetti di cui all'art. 3 della L. 104/92, possono comportare anche i necessari ampliamenti volumetrici in deroga alle disposizioni delle presenti norme.

Art.79. Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

Art.80. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art.81. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:
 - a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;
 - b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.
4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.
6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.
7. Le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico adottate precedentemente al presente Piano Operativo e già conformi allo stesso, potranno concludere il loro iter procedurale in via anticipatoria:
 - "26° Variante Urbanistica anticipatrice del 1° Piano Operativo per modifica ed ampliamento della perimetrazione della zona E9 già prevista all'interno dell'esistente zona E8 in frazione Leccio loc. Bruschetto", approvata con Del. C.C. n.37 del 09/06/2020 e pubblicazione Del. Approvazione definitiva BURT n.28 del 08/07/2020, esecutiva dal 07/08/2020;
 - "Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Ciliegi di proprietà della soc. *Marino fa mercato S.P.A.*", adottata con Del. C.C. n. 21 del 02/04/2020;

- “Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata *The Mall Firenze* di proprietà della Soc. *Gucci immobiliare leccio SRL, Tramor SRL, Leccio SRL e Sammezzano Outlet SRL*”, adottata con Del. C.C. n.43 del 07/07/2020;
- “Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, finalizzata alla ripermetrazione dell’esistente zona *E9* di proprietà della Soc. S.I.S. Società Incisana Sabbia SRL, posta in frazione Ciliagi Loc. Fornaci di Incisa”, adottata con Del. C.C. n. 45 del 07/07/2020;
- “Variante al R.U.C. per individuazione nuova area *D1S-3* all’interno dell’esistente area *G2*”, pratica SUAP 338/2020, Provvedimento di non assoggettabilità a VAS del 26/06/2020, in attesa di Conferenza dei servizi SUAP.

8. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

9. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell’opera ed alla sua funzionalità.

10. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l’integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.