Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2024

Comune di Vernio

Piano Operativo

progetto: Roberto Vezzosi con Flavia Giallorenzo Massimo Tofanelli

studi geologici di supporto | Alberto Tomei

studi idraulici | David Malossi, A4 Ingegneria

VAS | Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta

> Sindaco: Giovanni Morganti Assessore all'Urbanistica: Pierluigi Amerini Responsabile del procedimento: Gianmarco Pandolfini Garante dell'informazione e della partecipazione: Michele Rondelli

Comune di Vernio

Parte I DIS	CIPLINE GENERALI	9
Titolo I C	aratteri del Piano	9
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo	9
Art. 2	Elaborati costitutivi	9
Art. 3	Zone territoriali omogenee	9
Art. 4	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore	10
Art. 5	Strumenti e modi di attuazione	
Art. 6	Salvaguardie del Piano Operativo	10
Titolo II	Usi e qualità degli assetti insediativi	
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni	
Art. 8	Residenziale	
Art. 9	Industriale e artigianale	
Art. 10	Commerciale al dettaglio	
Art. 11	Turistico-ricettiva	
Art. 12	Direzionale e di servizio	
Art. 13	Commerciale all'ingrosso e depositi	
Art. 14	Agricola e funzioni connesse	
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico	
Art. 16	Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti	
Art. 17	Mutamento della destinazione d'uso	
Art. 18	Disposizioni per il verde pubblico	
Art. 19	Disposizioni per i parcheggi pubblici	
Art. 20	Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso	
Art. 21	Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerci	
al detta		
Art. 22	Rete stradale	
Art. 23	Percorsi escursionistici	
Titolo III	Interventi	
Capo I	Disciplina dei tipi di Intervento	
Art. 24	Disciplina degli interventi nel Piano Operativo	
Art. 25	Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio	
esisten		
Art. 26	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanis	tico-
edilizia	25	
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)	26
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)	
Art. 29	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)	
Art. 30	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)	
Art. 31	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)	
Art. 32	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)	
Capo II	Sostenibilità degli interventi	
Art. 33	Disposizioni generali di sostenibilità	33
Art. 34	Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti	
Art. 35	Uso delle energie da fonti rinnovabili (FER)	
Art. 36	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idra	
7 4 00	36	
Art. 37	Alberi per la compensazione della CO ₂	37
Art. 38	Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici	
Titolo IV	Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
Art. 39	Disposizioni generali per le fattibilità	
Art. 40	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	
Art. 41	Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni	

Art. 42	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	
Art. 43	Tutela del reticolo idrografico	
Art. 44	Criteri generali di fattibilità in relazione alle problematiche connesse alla	a .
	rica	
Titolo V B	eni paesaggistici	43
Art. 45	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11	
dicembre	1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150)
		43
Art. 46	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati	_
	, e sottoposti a vincolo di rimboschimento	
	Territori contermini ai laghi	
	I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs.	
	e relative aree di pertinenza paesaggistica	44
Art. 49	Rischio archeologico	
	omponenti di rilevanza storico-paesaggistica	
Art. 50	Contesti fluviali	
Art. 51	Viabilità di valore storico-paesaggistico	
Art. 52	Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici	
	STIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	
	erritorio urbanizzato	
Art. 53	Articolazione del territorio urbanizzato	
Art. 53 Art. 54	I tessuti storici o storicizzati (U1)	
Art. 54 Art. 55	Tessuti residenziali recenti (U2)	
Art. 55	Edificato singolare di assetto storico (U3)	
Art. 50 Art. 57	Edificato singolare recente (U4)	.50
Art. 57 Art. 58	Insediamenti produttivi storici (U5)	
Art. 50 Art. 59	Insediamenti produttivi recenti (U6)	
Art. 60	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edif	ici
	e urbane	
Art. 61	Le aree verdi non edificate (VR)	
Titolo VIII	Patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato	
Art. 62	Criteri generali di individuazione del patrimonio industriale dismesso o	. 55
sottoutiliz		.55
Art. 63	OS.1 - Pucci nord	
Art. 63 Art. 64	OS.2 - Ex Fabbrica Tendi	
Art. 65	OS.3 - Peyron nord	
Art. 66	OS.4 - Peyron sud	
Art. 67	OS.5 - Carbotex a Terrigoli	
Art. 68	OS.6 - Mulino Turchi (parte della Fabbrica Santi)	
	erritorio rurale	
Art. 69	Disposizioni generali di tutela	
Art. 70	Ambiti del territorio rurale	
_	insediamento nel territorio rurale	
Capo I L' Art. 71		
Art. 71	Disposizioni generali per gli interventi sugli edifici nel territorio rurale	
	Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale	
Art. 73	Nuclei rurali	
Art. 74	Usi compatibili degli edifici nell'insediamento diffuso	
Art. 75	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici	
Art. 76	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali	
Art. 77	Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici	
Art 78	Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari	n/

Art. 79	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli e	difici
nel territ	orio rurale	68
Art. 80	Piscine	69
Capo II	Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura	70
Art. 81	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambiental	e70
Art. 82	Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e	
paesagg	gistico	71
Art. 83	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A	
Art. 84	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.	
Art. 85	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A	
Art. 86	Manufatti aziendali temporanei	
Art. 87	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del	
	enza PAPMAA	
Art. 88	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali	
Art. 89	Ospitalità in spazi aperti	
Art. 90	Manufatti per l'agricoltura amatoriale	
Art. 91	Manufatti per il ricovero di animali domestici e per allevamenti amato	riali
	78	
Art. 92	Manufatti a supporto dell'attività venatoria per la caccia al cinghiale	
Art. 93	Manufatti per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica	
Art. 94	Recinzioni dei fondi agricoli	
	RASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURA	
	TERRITORIO	
	Il dimensionamento	
Art. 95	Previsioni quinquennali del Piano Operativo	
Art. 96	Opere pubbliche e aree soggette a vincolo espropriativo	
Art. 97	Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattiment	
	rriere architettoniche	
	Disposizioni generali per le trasformazioni	
Art. 98	Disposizioni comuni	
Art. 99		
Art. 100	P P	
Art. 101	Regole grafiche per i progetti	92

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

- 1. Il Piano Operativo (PO) è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi ed indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Val di Bisenzio. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
- 2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono nella Parte I le discipline generali e nella Parte II la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III contengono la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida nei termini di efficacia previsti dalla legge regionale toscana.
- 3. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte del PO prevalgono i contenuti delle Norme.

Art. 2 Elaborati costitutivi

- 1. Il Piano Operativo del Comune di Vernio è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Progetto;
 - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
 - c) Valutazioni.
- 2. Gli elaborati di Progetto sono:
 - Relazione illustrativa
 - Appendice alla relazione illustrativa
 - Relazione di conformazione al PIT-PPR
 - Disciplina di piano:
 - · Norme Tecniche di Attuazione
 - · Tavole:

DTU ÷ Discipline del territorio urbanizzato (scala 1:2.000, 7 tavole)
DTR ÷ Discipline del territorio rurale (scala 1:10.000, 2 tavole)
ZTO ÷ Zone Territoriali omogenee (scala 1:20.000, 1 tavola)
NR ÷ Nuclei rurali (scala 1:5.000, 1 tavola)
SPO ÷ Sintesi delle discipline del Piano Operativo (scala 1:20.000, 1 tavola);

- Allegato A.
- 3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici sono:
 - Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000, 2 tavole);
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000, 2 tavole):
 - Carta del rischio sismico Livello 1 (scala 1:10.000, 2 tavole);
 - Schede di fattibilità per le aree AN, AR, e OP.
- 4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
 - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
 - Studio di Incidenza.

Art. 3 Zone territoriali omogenee

- 1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole di progetto del PO in scala 1:2.000 le Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M., sono individuate attraverso sigla posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero posto al centro del poligono a cui si riferisce.
- 2. Nelle tavole zone territoriali omogenee (in scala 1:10.000, Nord e Sud), le stesse sono rappresentate mediante campiture cromatiche differenziate.

Art. 4 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore

- 1. Concorrono al governo del territorio, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali.
- 2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Piano Operativo, nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti aventi incidenza sugli assetti territoriali sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale intercomunale e si relazionano alle previsioni del Piano Operativo ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.
- 3. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio. Per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014.
- 4. L'Amministrazione provvede all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
- 5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

Art. 5 Strumenti e modi di attuazione

- 1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - interventi edilizi diretti;
 - permessi di costruire convenzionati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, che specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.);
 - progetti unitari convenzionati, previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte de soggetto attuatore;
 - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai fini del coordinamento degli interventi previsti;
 - Progetti di opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
- 2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
- 3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (s) di cui all'art. 15 il PO si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo

- 1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014.
- 2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico di Vernio vigenti non decadute e non in contrasto con le presenti Norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

3.	Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

Titolo II Usi e qualità degli assetti insediativi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

- 1. Il presente Capo ed i Titoli VIII e IX costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
- 2. Le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
 - a) Residenziale
 - b) Industriale ed artigianale
 - c) Commerciale al dettaglio
 - d) Turistico-ricettiva
 - e) Direzionale e di servizio
 - f) Commerciale all'ingrosso e depositi
 - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
 - s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

Tra le categorie funzionali principali sopra elencate, il Piano Operativo individua e distingue la categoria s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ovvero gli immobili, le aree e i servizi che costituiscono standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/1968; tale categoria è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Tavole del PO o nelle presenti Norme ai Titoli VII, VIII e IX.

- 3. La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
 - le articolazioni in sottocategorie o destinazioni d'uso delle categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 2;
 - le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali in determinate parti del territorio;
 - le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
 - i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali sono eseguiti senza opere.
- 4. In generale, i tessuti o gli ambiti, di cui al successivo Titolo VII, individuano le destinazioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo VIII, Capo II delle presenti Norme. Quando nelle Tavole di progetto del PO oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sottocategoria (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero), questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove il PO indica solo la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sottocategorie ad essa riconducibili.
- 5. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il presente Titolo II, dall'art. 8 all'art. 15, articola le categorie funzionali principali di cui al precedente comma 2, individuandone sottocategorie, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale, con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla destinazione d'uso secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.

Art. 8 Residenziale

- 1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
- 2. Rientrano nella categoria funzionale 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 (case studio con destinazione prevalente abitativa, cohousing), le residenze speciali, quali le abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni,

- case famiglia, etc. e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, come definite dalla legge.
- 3. 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. 9 Industriale e artigianale

- 1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
- 2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai e pasticcerie;
 - b2 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, con i relativi uffici, esercitate in spazi che, oltre alla produzione, possono contemplare anche la vendita: attività artigianali di produzione diretta di alimenti o di preparazione di pasti e piatti pronti in genere (solo se privi di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita), quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; laboratori di falegnameria, tappezzieri, sartorie artigianali, vetrai, corniciai, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico.
- 3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita ≤ 300 mq).
- 4. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.lgs. 334 del 17/08/1999 e s.m.i..

Art. 10 Commerciale al dettaglio

- La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i
 pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti
 e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli
 esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018
 e s.m.i..
- 2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato, tra i quali vengono distinti quelli riferibili ad attività di somministrazione alimenti e bevande, di cui al successivo punto;
 - c2 · attività di somministrazione alimenti e bevande, ai sensi di legge;
 - c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita, come definite dalle norme regionali;
 - c4 · esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali.

- c5 · impianti per la distribuzione dei carburanti;
- 3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale, previste in applicazione del successivo art. 19 e quelli di relazione, di cui al successivo art. 20, richiesti dalla normativa sovraordinata in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme.

Art. 11 Turistico-ricettiva

- 1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva, come individuate dalle vigenti norme regionali.
- 2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sottocategorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - d1 · strutture alberghiere quali alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d2 · strutture extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva, quali case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d3 · bivacchi fissi;
 - d4 · aree sosta attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio.
- 3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non a uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e sale *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

Art. 12 Direzionale e di servizio

- La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti
 e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese
 e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture
 specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi,
 culturali, ecc.).
- 2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sottocategorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici; cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato; pro-loco, uffici per il lavoro, informa-giovani, servizi informativi per lo spettacolo, box office;
 - e2 · uffici privati in genere, studi e servizi professionali;
 - e3 · servizi ricreativi e per la cura, quali centri estetici, centri benessere, palestre e centri per il *fitness*, servizi per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali);
 - e4 · servizi di assistenza sociale e sanitaria (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private);
 - e5 servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
 - e6 autorimesse e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili.

Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi

- 1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci anche a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 10, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè 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.
- 2. Rientrano nella categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi le attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici, attività di magazzinaggio, deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e di spedizione e logistica e relativi uffici, deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.
- 3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
- 4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i..

Art. 14 Agricola e funzioni connesse

- La categoria funzionale agricola (g) 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. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
- 2. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.
- 3. Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni in territorio rurale che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo. Sono altresì considerati a destinazione d'uso agricola i fabbricati o le unità immobiliari per i quali non sia attestata da atti l'utilizzazione ad abitazione civile prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979.

Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

- 1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le altre categorie funzionali elencate all'art. 7, comma 2, delle presenti Norme.
- 2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
 - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - s2 attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi uffici P.T., protezione civile, ecc. ed altre)
 - s2a servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
 - s2b· servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
 - s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, cappelle del commiato, case funerarie...);
 - s2d · impianti sportivi al coperto (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, limitatamente a

- somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi:
- s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - s3a · 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 ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
 - s3b · 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;
 - s3c · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
 - s3d · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
- s4 · aree per parcheggi pubblici a raso e in struttura
 - s4a · parcheggi pubblici a raso;
 - s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · deposito mezzi per il trasporto pubblico locale;
- s6 · servizi universitari e di alta formazione;
- s7 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s8 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s9 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche 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;
- s10 stazione ferroviaria e autostazione.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

- Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).
- 3. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.
- 4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti laddove rientranti nelle specifiche discipline di

intervento attribuite dal PO. Gli ampliamenti sono invece correlati e proporzionati alle esigenze funzionali specifiche dei diversi servizi, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere. Laddove il progetto di adeguamento o di ampliamento interessi edifici e complessi edilizi ai quali il PO attribuisce il tipo di disciplina di intervento t1 o t2, questo deve essere corredato da una relazione storico-critica, come indicato al successivo art. 25, comma 3, che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

5. Nelle aree destinate da PO a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

Art. 16 Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti

- 1. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità principale, così come individuata dalle tavole di progetto del PO e, nell'ambito del territorio urbanizzato, nel rispetto di guanto prescritto dalle normative di settore vigenti.
- 2. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
- 3. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente. Tali interventi non possono superare l'Altezza massima (Hmax) di 5 ml., ad eccezione delle pensiline che possono raggiungere Altezza massima di 7 ml.
- 4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
 - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui all'art. 20, e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione.

5. Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire inoltre servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat.

Art. 17 Mutamento della destinazione d'uso

- 1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU) prevalente, ai sensi dell'art. 99, comma 4, della LR 65/2014, i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al precedente art. 7, comma 2, fatte salve, ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le seguenti eccezioni;
 - sono assimilate le categorie industriale e artigianale di tipo b1 e commerciale all'ingrosso e depositi (f);
 - sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i..

- Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante anche il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sotto categorie funzionali:
 - da c.3 a c.1, c.2 e viceversa;
 - da c.5 a c.1, c.2, c.3 e viceversa;
 - da una all'altra sottocategoria della categoria direzionale e di servizio (e), fatta eccezione che il passaggio da e1 a e2 e viceversa, in quanto attività assimilabili.
- 3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e nel caso in cui la nuova destinazione sia ammessa dal Piano Operativo in riferimento al tessuto urbano di appartenenza o a quanto stabilito in relazione alla destinazione d'uso in atto e al tipo di disciplina di intervento al successivo Titolo IX, Capo II per il territorio rurale.
- 4. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono consentiti tutti gli interventi in relazione al tipo d'intervento ad esso attribuito dallo stesso PO quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il Piano Operativo, sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 25 commi 2 e 3, senza comunque possibilità di frazionamento.

Art. 18 Disposizioni per il verde pubblico

- 1. Le aree a verde pubblico giardini pubblici o di uso pubblico possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini e sono comunque connotate dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione. In tali aree si possono comunque prevedere anche spazi per il gioco e per lo sport, per la sosta, per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.).
- 2. Nelle aree a verde pubblico, di cui al comma 1, si dovrà:
 - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
 - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area;
 - migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
 - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di
 - percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
 - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
 - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature.
- 3. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri ormai consolidati e dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
- 4. I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
 - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;

- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti;
- al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
- scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
- privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
- nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
- nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.

Nelle potature delle alberature di pregio si dovrà tener conto delle Linee Guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli alberi monumentali del MIPAAFT. Negli altri casi dovranno comunque essere adottate modalità di intervento volte alla tutela delle specie arboree.

Art. 19 Disposizioni per i parcheggi pubblici

- 1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, intendendo per questo che le aree computabili a parcheggio pubblico debbano ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.
- 2. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", garantendo la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica, in particolare per le aree a contatto con il territorio rurale.
- 3. I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
 - per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
 - per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero punti di ricarica veicoli elettrici
Da 20 a 49	2
Da 50 a 99	4
Da 100 a 199	8

Da 200	10

- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
- si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
- per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali rain garden -:
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Art. 20 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso

- 1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc., ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
 - nuova edificazione:
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
 - addizione volumetrica a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

- 2. Su tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle aree comprese in zona omogenea A come individuate ai sensi del DM 1444/68, oltre alla verifica delle superfici minime di parcheggio ad uso privato, di cui al precedente comma 1, è inoltre prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggi ad uso privato nei sequenti casi:
 - interventi di cui al comma 1, quali superfici aggiuntive a quelle richieste al precedente comma;
 - incremento del numero delle unità immobiliari; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra n° posti auto e SE residenziali si esclude dal conteggio l'unità immobiliare derivata con la superficie edificata SE maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;
 - modifica della destinazione d'uso; nel caso di mutamento della destinazione d'uso, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive sulla base del successivo comma, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto.

- 3. Le dotazioni aggiuntive di parcheggi ad uso privato richieste al precedente comma 2, dovranno essere verificate, negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza, secondo i seguenti rapporti minimi in relazione alla destinazione d'uso:
 - per la categoria funzionale residenziale:
 - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) ≤ 50 mq
 - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) > 50 mq. e ≤ 100 mg.
 - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) > 100 mg.
 - per le categorie funzionali industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, 1 posto auto ogni 100 mq di SE;
 - per la categoria funzionale commerciale al dettaglio un posto auto ogni 80 mq di SE a cui si aggiungono gli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci e le dotazioni di cui al successivo art. 20.
 - per la categoria funzionale turistico ricettiva, 1 posto ogni 50 mg di SE;
 - per la categoria funzionale direzionale e servizi privati, 1 posto auto ogni 35 mq di SE.
- 4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi.

 Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati obbligatoriamente all'interno

Art. 21 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio

- 1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti urbani individuati dal PO, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;

dell'area di intervento.

- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.
- 2. Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di
 - *mutamento della destinazione d'uso* di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
 - ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
- 3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sottocategoria della categoria funzionale commerciale al dettaglio. Anche per tali esercizi sono pertanto da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente: ai fini del calcolo, di cui alle vigenti norme regionali, si assume il parametro della superficie di somministrazione, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela e utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.
- 4. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 20, sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
 - delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
 - della superficie di vendita.
 - Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste al Titolo VII delle presenti Norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.
- 5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con

- gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
- 6. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrate o prevalentemente interrate non afferenti a medie strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva. I parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto per le medie strutture.
- 7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 22 Rete stradale

- 1. Il PO individua i principali tracciati stradali (M), con esclusione delle altre strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi (prevalentemente pedonali) di distribuzione interna ai sistemi insediativi, quali rete stradale principale.
- 2. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione dell'opera. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili.
- 3. Sulle aree per sedi stradali, di cui al comma 1, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:
 - parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo;
 - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
 - canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.
- 4. Sugli spazi pubblici accessori e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.). Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolino; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.
- 5. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.
- 6. Negli ambiti urbani deve essere data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal presente PO, per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche e/o di uso pubblico. In particolare, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.
- 7. Per la rete stradale e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivo delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la migliore armonizzazione delle opere con il contesto.

- In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantendo l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile.
- 8. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti; negli interventi sui manufatti stradali, è auspicabile inoltre la creazione di ulteriori passaggi faunistici.

Art. 23 Percorsi escursionistici

- Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 è individuata la rete dei principali percorsi
 escursionistici, corrispondente alla rete dei sentieri CAI e ai percorsi di interesse sovralocale
 (AGEA, Via della Lana e della Seta, Ciclovia del Sole...) e di fruizione storico-culturale (Via delle
 Rocche), orientata prioritariamente alla fruizione pedonale e per quanto compatibile con la
 morfologia dei luoghi ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport.
- 2. I percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ma per tali itinerari dovrà essere garantita la percorribilità pubblica.
- 3. Ove localizzati su strade carrabili, in particolare se appartenenti alla viabilità principale, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.
- 4. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.
- 5. È consentita la realizzazione di opere e manufatti a sostegno della fruizione escursionistica, secondo le disposizioni di cui all'art. 93 delle presenti norme.

Titolo III Interventi

Capo I Disciplina dei tipi di Intervento

Art. 24 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo

- 1. Il Piano Operativo regolamenta gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione degli edifici e dei complessi edilizi, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.
- 2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
- 3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti la Tavola di progetto del PO, alla scala 1:2.000 per il territorio urbanizzato, riporta i tipi della disciplina di intervento per la gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero), mentre le tavole di progetto del PO alla scala 1:10.000 per il territorio rurale associano la sigla del tipo di disciplina di intervento ad un punto. Fanno eccezione gli edifici e i complessi facenti parte del patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato, come individuati dal PSI, che sono soggetti a particolare disciplina e sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica scheda normativa contenuta al Titolo VIII delle presenti Norme.
- 4. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 25 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

- 1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale. I tipi di disciplina d'intervento stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.
- 2. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente. In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà anche essere corredata da:
 - a. certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa:
 - b. dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
 - c. progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

3. Nel caso di edifici e complessi considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale sottoposti alla disciplina di intervento t1, t2 e t3 gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive e materiali originari o comunque compatibili. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1 e t2 (considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico) devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- analisi dello stato attuale con individuazione:
- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologicodocumentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- 4. Nel caso di edifici e complessi edilizi destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3 e qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere, compresi quelli di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia.
- 5. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente piano, si definisce area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di edifici. L'area di pertinenza corrisponde a quello che nel territorio urbanizzato è definito come lotto urbanistico di riferimento, che ai sensi dell'art. 35 del DPGR 39/R, comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza ed in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale. Tali aree di pertinenza sono individuate ai fini dell'art. 77 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 83, comma 3, della stessa legge, disciplinate al successivo art. 79, commi 1 e 2 delle presenti Norme.

Art. 26 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni

e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

- 2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:
 - a. gazebo e pergolati strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
 - b. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, in legno strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per resede e altezza utile di 2,20 ml.;
 - c. piscine gonfiabili e piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, di superficie non superiore a 20 mg.
 - 3. L'istallazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

- 1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004 e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale. Tali interventi sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche.
- 2. Il PO non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di interesse, ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto.
- 3. La disciplina di intervento di tipo 1, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. Igs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Sono dunque interventi di tipo t1:
 - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino di parti alterate (restauro o ripristino dei fronti esterni e interni e degli ambienti interni, ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente mancanti, conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale, conservazione o ripristino degli spazi liberi pertinenziali quali corti, orti, giardini);
 - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota di murature portanti, solai e volte, scale, tetti (con ripristino del manto di copertura originale);
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle precedenti indicazioni;
 - interventi sulle strutture interne, purché nel rispetto degli elementi tecnomorfologici caratteristici:
 - eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica ed architettonica;

- ricostruzioni di parti di edificio crollate o demolite, possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione;
- il miglioramento strutturale nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente.
- 4. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.
- 5. Qualora all'interno degli immobili di cui al comma 1 siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 28.

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dal Regolamento Urbanistico previgente e dallo stesso PO. Per tali edifici gli interventi devono essere volti alla conservazione dei caratteri dell'edificio, garantendo la leggibilità della struttura originaria e quindi delle principali articolazioni volumetriche. Devono pertanto essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio.
- 2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento di tipo 2 (t2) non devono comportare:
 - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o
 per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio
 che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico,
 debitamente comprovati da adequata documentazione tecnica;
 - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e dell'assetto delle strutture murarie verticali dell'impianto originario; gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, laddove consentiti dal piano, non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di nuove strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - modifiche dell'imposta e delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al successivo comma 3, lett. a); non è consentito l'inserimento di nuovi solai, fatti salvi i soppalchi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
 - tamponamento di logge, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi:
 - realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze, pensiline ed altri elementi a sbalzo;
 - modifiche ai prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e in tutti i casi modifiche ai fronti di carattere unitario e compiuto; per le facciate principali si possono ripristinare le aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurne ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica;
 - in tutte le facciate degli edifici non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum*; non è consentito l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque

finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni.

- 3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:
 - a) modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, comunque senza significative modifiche agli elementi strutturali;
 - b) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,30 ml.;
 - c) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 34; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici originariamente intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;
 - d) l'introduzione di soppalchi e relative scale anche comportante aumento della superficie utile -, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40;
 - e) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
 - f) limitate modifiche alle aperture dei prospetti secondari, laddove non si presentino come fronti a carattere unitario e compiuto; tali modifiche, da proporre comunque sulla base di adeguata documentazione storica, non devono alterare l'integrità compositiva della facciata, della gerarchia delle aperture e delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio;
 - g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto;
 - h) il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura, senza modifiche delle relative quote;
 - i) l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, che non potrà superare la superficie demolita. Detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le eventuali manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

4. Esclusivamente nel territorio urbanizzato sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina

- di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.
- 5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 28, comma 1, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi ai successivi commi
- 2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 28, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi:
 - a) sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio;
 - b) l'introduzione di un nuovo solaio laddove consentito dalle altezze dell'ultimo piano, senza la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, compreso il caso di edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura; tali possibilità sono comunque subordinate all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
 - c) modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
 - d) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto per i quali non sono consentite comunque da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari;
 - e) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture con grigliati di laterizio detti anche "a salto di gatto"; non è invece consentito il tamponamento con infissi di porticati e tettoie;
 - f) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;

- g) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di superficie coperta e ad un solo piano, altezza max. in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferitore a 2,70, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso;
- h) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato, per una superficie non superiore al 30% della superficie coperta esistente.
- 3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; al piano terra sono per questo ammesse anche lievi modifiche alle aperture sul fronte strada e gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici degli elementi costitutivi.
- 4. Sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t3; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi ammessi per la disciplina di intervento t2, di cui al precedente articolo 28.

Art. 30 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, anche con conseguente incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE; la disciplina di intervento t4 consente altresì, alle condizioni e alle limitazioni dettate dai successivi commi, determinate fattispecie di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali, così come definiti dalle disposizioni regionali.
- 2. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4), in aggiunta a quanto previsto dal t3, ammette i seguenti interventi:
 - a) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE - all'interno della sagoma esistente;
 - b) modifiche alle facciate, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche comportante aumento di SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni; nelle facciate sono sempre consentiti gli isolamenti termici esterni (intonaci isolanti e a cappotto), finalizzati al risparmio energetico;
 - c) la realizzazione scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza comunque configurate; è altresì ammessa la realizzazione di ascensori esterni;
 - d) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata:
 - e) la realizzazione di volumi tecnici fuori terra;
 - f) gli interventi di demolizione parziale o totale con fedele ricostruzione di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali; tali interventi devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge; nei casi in cui gli edifici esistenti ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradali e/o dei corsi d'acqua, per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo d'intervento t4, è consentita anche la demolizione con ricostruzione comunque configurata nel lotto di pertinenza, in una collocazione diversa, esterna alle dette fasce di rispetto;

- g) per gli edifici residenziali, la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni del successivo comma 3 e le addizioni volumetriche, alle condizioni del successivo comma.
- 3. Per gli edifici residenziali la disciplina di intervento t4 consente, oltre alla demolizione e ricostruzione dei volumi pertinenziali esistenti già consentiti con la disciplina di intervento t3, anche la realizzazione di volumi accessori aggiuntivi finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio; tali volumi con funzione accessoria alla residenza possono essere realizzati fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque per un volume non superiore a 90 mc.; nelle quantità consentite sono comprese quelle derivanti dalla demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; gli interventi pertinenziali, ai sensi di legge, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - devono essere realizzati nel resede di riferimento, ovvero nel lotto urbanistico se all'interno del territorio urbanizzato o area di pertinenza per gli edifici posti nel territorio rurale;
 - devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.
 - non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello accessorio ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano.
- 4. La disciplina t4 consente, solo all'interno del territorio urbanizzato e per gli edifici residenziali che non abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente, i seguenti interventi di addizione volumetrica:
 - a) per tutte le tipologie di edifici, la soprelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
 - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
 - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.
 - Tali soprelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto, l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga tutte le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.
 - b) per i fabbricati plurifamiliari, in linea o a schiera, posti all'interno del territorio urbanizzato e realizzati con il medesimo atto abilitativo, le addizioni volumetriche *una tantum*, comprensive anche di eventuali volumi accessori, volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente, o volume edificabile (o edificato) VE equivalente; tali interventi di addizione, dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà e potranno anche interessare le altezze degli edifici.
 - c) per le case unifamiliari/bifamiliari o altre tipologie con giardino di max. due piani, gli ampliamenti una tantum, fino ad un massimo di 25 mq complessivi, di superficie utile (SU) e/o accessoria (Snr) o 60 mc di volume, per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO; tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio esistente verso spazi liberi pertinenziali e la loro altezza massima (Hmax) non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente;
 - d) per gli edifici residenziali ad un solo piano abitabile fuori terra, posti all'interno del territorio urbanizzato è ammessa la soprelevazione allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, purché riguardi l'intera copertura dell'edificio e non ne modifichi la tipologia, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50 e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - . l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
 - . l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

Gli interventi a), b), c) e d) sopra elencati sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti e quelli di sostituzione edilizia per i soli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici specialistici esistenti ovvero dedicati alle attività economiche -, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo.
- 2. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:
 - a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali;
 - b) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici residenziali esistenti, ovvero di demolizione con ricostruzione comunque configurata, con contestuale aumento di volume, che possono comportare l'incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'intervento di sostituzione edilizia è ammesso solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

Gli interventi sopra elencati devono inoltre osservare le seguenti disposizioni:

- nel territorio urbanizzato la ricostruzione deve avvenire all'interno del lotto urbanistico di riferimento, mentre nel territorio rurale il nuovo edificio deve mantenere almeno il 50% dell'area di sedime originaria;
- . i nuovi edifici devono mantenere un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito, salvo i casi di specifiche e motivate esigenze da illustrare in fase di progetto e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- . nel caso in cui siano presenti materiali pericolosi, si rimanda alle discipline di cui all'art. 33 c. 4 delle presenti Norme.
- 3. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche la disciplina di intervento di tipo 5, oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente le seguenti addizioni volumetriche:
 - a) per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi di addizione volumetrica finalizzati alle attività economiche già esistenti con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti;
 - b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianali sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi con un'altezza massima di 10,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti; tali interventi sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 35, comma 2.

Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

- La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi di ristrutturazione ricostruttiva fino alla sostituzione edilizia, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, quando ricadenti all'interno del territorio urbanizzato.
- 2. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), per gli edifici esistenti specialistici industriali e artigianali e per quelli commerciali all'ingrosso e depositi, consente:
 - a) interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, eseguiti con contestuale incremento di volume che possono comportare l'aumento della SE originaria ed il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% e un'altezza massima di 10,50 ml. solo nel caso che l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso; tali interventi sono consentiti a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive

di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge. nel caso in cui siano presenti materiali pericolosi, si rimanda alle discipline di cui all'art. 33 c. 4 delle presenti Norme.

b) interventi di addizione volumetrica con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo e comunque non oltre il rapporto di copertura del 40%.

Gli interventi a) e b) sono tra di loro alternativi e sono comunque esclusi per gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente.

3. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), consente altresì agli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Capo II Sostenibilità degli interventi

Art. 33 Disposizioni generali di sostenibilità

- 1. Il Piano Operativo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.
- 2. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti dal PO devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. Per questo è richiesto che i progetti documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i requisiti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
- 3. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono inoltre soggetti:
 - all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, in coerenza con l'art.11 Regolamento 26/05/2008 n. 29/R;
 - all'adozione di misure finalizzate al miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterrane;
 - a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera;
 - a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili;
 - a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;
 - a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e delle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative;
 - a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.
- 4. Negli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica che interessano edifici e manufatti con presenza di amianto o altri materiali pericolosi, le aree devono essere preventivamente bonificate, secondo le norme vigenti in materia.
- 5. Gli interventi di edilizia sostenibile, anche ai sensi delle vigenti norme regionali, comprendono: la regolazione bio-climatica degli edifici; il mantenimento o il recupero della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici nelle modalità consentite dalla legge; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

- 6. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
- 7. Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.
- 8. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
 - Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato. A titolo esemplificativo sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (Acer campestre), acero minore (Acer monspessulanum), carpino nero (Ostrya carpinifolia), carpino bianco (Carpinus betulus), cerro (Quercus cerris), roverella (Quercus pubescens), leccio (Quercus ilex), cipresso (Cupressus sempervirens), gelso (Morus nigra), noce (Juglans regia), olivo (Olea europea), olmo (Ulmus minor), orniello (Fraxinus ornus), salice (Salix viminalis, Salix caprea), sorbo degli uccellatori (Sorbus aucuparia), albero di Giuda (Cercis siliquastrum), pioppo bianco (Populus alba), pioppo nero (Populus nigra), e ontano nero (Alnus glutinosa). È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali Ailanthus altissima e Robinia preudoacacia e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.

Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (Prunus spinosa), biancospino (Crataegus monogyna), ligustro (Ligustrum vulgare), viburno (Viburnum lantana) lentaggine (Viburnum tinus), alloro (Laurus nobilis), fusaggine (Euonymus europaeus), piracanta (Pyracantha coccinea) e mirto (Myrtus communis) anche in consociazione con olmo (Ulmus minor). Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali Prunus laurocerasus, Cupressus leylandi, Pyttosporum spp. e delle specie aliene segnalate.

Art. 34 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti

- 1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e dei sistemi urbani, per i quali valgono gli obblighi dettati dalla normativa vigente, in particolare i requisiti minimi stabiliti ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (allegato 1), in applicazione del D.lgs. 192/2005 e s.m.i..
- 2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali nelle discipline d'intervento t2 e t3, come disciplinati dalle presenti Norme. In tali edifici è prescritta la conservazione delle coperture nella loro forma, consistenza e materiali e nella manutenzione del manto originario si possono sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore.
- 3. Per gli edifici nelle discipline d'intervento t1, t2 e t3, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti Norme (15 cm), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento. È comunque opportuno adottare accorgimenti, anche con la rastremazione in gronda dell'ispessimento della copertura, tali da garantire gli originari tipologia e spessore di gronda. Queste condizioni valgono anche per edifici inseriti in complessi edilizi

articolati in corpi di fabbrica differenti, per i quali eventuali interventi di questo tipo non devono comportare discontinuità di altezze delle falde di copertura originariamente complanari e devono garantire il mantenimento della tipologia e della originaria linea di gronda rispetto all'intero complesso edilizio.

- 4. Negli edifici e complessi edilizi con discipline d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli intonaci a cappotto e gli intonaci isolanti, mentre per gli edifici a cui il piano attribuisce la disciplina d'intervento t3 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.) e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti tutelati ex lege, la specifica valutazione della Soprintendenza sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento; in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante.
- 5. La realizzazione di serre solari come definite dalle disposizioni nazionali e regionali è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - l'orientamento, che a seconda della località può variare tra sud-est e sud-ovest;
 - assenza di importanti ombreggiamenti dovuti a edifici e/o piante;
 - la superficie vetrata deve essere prevalente rispetto alla superficie totale della serra;
 - presenza di schermatura estiva dai raggi solari;
 - superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale in particolar modo nel periodo estivo;
 - non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione e non deve configurarsi come locale di abitazione e/o luogo di lavoro al fine di usufruire delle agevolazioni previste per i sistemi solari passivi.

Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

Art. 35 Uso delle energie da fonti rinnovabili (FER)

- 1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici negli edifici esistenti, il PO detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.
- 2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Per tali impianti si dovranno osservare i sequenti criteri:
 - per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici, negli edifici con disciplina di intervento t2, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto; ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori, o se si documenti l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, sono ammesse soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri storici e del valore storico-documentale degli stessi edifici, ovvero:
 - nel territorio rurale, laddove possibile, l'installazione dovrà avvenire a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
 - all'interno del territorio urbanizzato l'installazione dovrà avvenire preferibilmente nelle falde non prospicienti gli spazi pubblici della copertura dell'edificio principale in modo completamente integrato, con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con il manto di copertura; i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda;
 - per gli edifici con disciplina d'intervento t1, che identifica gli edifici e i complessi edilizi destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004

l'installazione deve essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale:

- negli edifici esistenti con disciplina di intervento t3, t4 e t5, con copertura a falda inclinata, oltre alla totale integrazione architettonica – sempre preferibile laddove possibile –, i pannelli possono essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto a edifici esistenti;
- nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via.
- 3. Negli edifici specialistici a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio di medie superfici di vendita e commerciale all'ingrosso e depositi la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico anche con il ricorso a tetti verdi e simili e per l'utilizzo dell'energia solare nei seguenti casi:
 - demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
 - ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuova edificazione.

Art. 36 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idraulica

- 1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- 2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanisticoedilizi sul patrimonio edilizio esistente comportanti sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione o di addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire le seguenti condizioni:
 - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza come definita dalle vigenti norme regionali pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili e/o nei corsi d'acqua, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;
 - nel territorio rurale ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
 - i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
 - I parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno tuttavia essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.

3. Per i nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi e gli Interventi da Convenzionare e per le opere pubbliche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq., dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura. Si dovrà comunque contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), volti a scongiurare deflussi potenzialmente dannosi e la portata di detti strumenti di gestione deve essere definita da apposito calcolo e dimensionamento idraulico che tenga conto dello stato dei luoghi e dei punti di deflusso.

Art. 37 Alberi per la compensazione della CO₂

- 1. Gli alberi di verde pubblico e privato possono agire come veri e propri filtri biologici in grado di assorbire i principali inquinanti emessi dalle combustioni in ambito urbano (particolato PM₁₀, biossido di azoto NO₂, ozono O₃), oltre a contribuire all'assorbimento della CO₂ atmosferica e alla riduzione dell'effetto "isola di calore urbana" con la conseguente riduzione della temperatura nei mesi estivi.
- 2. Il PO al fine di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica (compensazione delle emissioni di CO₂) individua, quale opera compensativa finalizzate a migliorare le condizioni ambientali della città, la messa a dimora di alberi di idonee specie ad alto fusto. Negli interventi che prevedono nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione è per questo scopo fatto obbligo di piantare un numero di alberi corrispondente ai mq di superficie edificata (o edificabile) SE, secondo i seguenti rapporti tra superficie edificata o edificabile e categorie funzionali:

Residenziale
Industriale e artigianale
Commerciale al dettaglio
Turistico ricettiva
Direzionale e di servizio
Commerciale all'ingrosso e depositi

1 albero ogni 25 mq di SE
1 albero ogni 30 mq di SE
1 albero ogni 20 mq di SE
1 albero ogni 30 mq di SE
1 albero ogni 30 mq di SE

- 3. Gli alberi, da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili; ridotta allergenicità del polline.
- 4. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 2. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:
 - Interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
 - Formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
 - Interventi di rafforzamento delle reti ecologiche
 - Parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto

Art. 38 Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici

1. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica prevista dal Piano Comunale di Classificazione Acustica o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite del P.C.C.A. vigente, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche. Inoltre, si dovrà:

- nel caso di cambi di destinazione d'uso ammessi dal PO, che creano incoerenze tra destinazione d'uso del territorio e classe acustica del vigente PCCA, si dovrà prevedere un aggiornamento ed un eventuale adeguamento del PCCA, qualora ne sussistano gli estremi;
- nelle nuove previsioni edilizie, qualora vi sia la presenza di sorgenti emissive potenzialmente interferenti, oltre al ricorso ad interventi sul ricettore, si dovrà valutare la possibilità di agire, in termini di mitigazione ed attenuazione delle emissioni acustiche, sulla via di propagazione del rumore.
- 2. Gli interventi da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 39 Disposizioni generali per le fattibilità

- 1. Nel presente Titolo si definiscono le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistico-edilizie ed infrastrutturali ammesse dal PO in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio individuate nel territorio comunale.
- 2. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di III° livello, elaborati a supporto del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione dei Comuni della Val di Bisenzio, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica.
- 3. Le carte della pericolosità geologica (GEO5a1/a2), della pericolosità sismica locale (GEO6a1/a2), delle problematiche idrogeologiche (GEO7a1/a2), della pericolosità da alluvione (IDR6a1/a2), dei battenti per Tr200 anni (IDR3a1/a2) e della magnitudo idraulica (IDR5a1/a2) del PSI individuano le problematiche fisiche, geofisiche e idrauliche presenti nel territorio comunale, rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal Piano Operativo dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività ed il patrimonio esistente.
- 4. Oltre alle cartografie di pericolosità il quadro di riferimento normativo per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi ammessi dal PO è completato dalle disposizioni di cui al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la parte relativa ai dissesti geomorfologici ed al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale per la parte riguardante gli aspetti idraulici, entrambi in corso di aggiornamento sulla base degli studi di supporto al PSI.
- 5. Per tutti gli interventi relativi alle Aree di nuova edificazione (AN), Aree da riuso (AR), Aree per le Opere Pubbliche (OP) con un progetto già definito nell'Allegato A alle presenti NTA nei primi due casi o con le discipline di cui all'art.101 per le Aree OP, le condizioni di fattibilità sono definite e descritte nelle relative "Schede di fattibilità". Tali schede riportano eventuali prescrizioni ed approfondimenti di indagine da eseguire per il superamento delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche valutate in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli interventi rispetto al contesto di pericolosità in cui si inseriscono.
- 6. Per tutti gli interventi diretti ammessi dal Piano Operativo si applicano i criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica individuati nei seguenti articoli.

Art. 40 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

- 1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4), così come individuata dall'art.44 delle NTA del PSI, eventuali interventi di nuova costruzione, così come definiti ai sensi del comma 1, lettera r) della L.R.41/2018, sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di opere di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.1. delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20, oltre alle prescrizioni già indicate dal PAI per le aree PF4 (art.7 della Disciplina di Piano).
 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.1. delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20.
- 2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3), così come individuata dall'art.44 delle NTA del PSI, l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, da elaborare a livello di piano attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione dell'intervento ed alla individuazione della eventuale necessità di effettuare, preventivamente, opere di messa in sicurezza e/o di mitigazione del rischio secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.2. delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20, oltre alle prescrizioni già indicate dal PAI per le aree PF3 (art. 9 della Disciplina di Piano).
- 3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2), così come individuata dall'art.44 delle NTA del PSI, l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo è subordinata alla

realizzazione dei normali studi geologici e geotecnici secondo la normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 17/01/18 e il D.P.G.R. n.1/R/22, finalizzati anche alla verifica del non aggravio delle condizioni e dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

Art. 41 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

- 1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2), così come definite dall'art.46 delle NTA del PSI, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R.41/2018, oltre a quanto già previsto dal PGRA per le aree P3 (art. 8 della Disciplina di Piano) e P2 (art.10 della Disciplina di Piano). Per l'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità P1 non sono necessari particolari accorgimenti di carattere idraulico.
- 2. Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica all'interno delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) per opere per la gestione del rischio di alluvioni finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2, così come definito al comma m) punto 1 dell'art. 2 della L.R. 41/2018, si devono intendere quelle opere di cui all'art. 8 commi c) e d) della L.R. 41/2018. Tali opere permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e/o di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.
- 3. L'eventuale aggravio del rischio idraulico in altre aree, causato dalla realizzazione di un intervento nelle aree a pericolosità P3 o P2, dovrà essere valutato già a livello di piano attuativo o in sede di predisposizione del progetto edilizio, prendendo in considerazione la morfologia dell'area, l'assetto dei nuovi ingombri e/o delle modifiche degli ingombri a terra rispetto alla velocità e direzione del deflusso delle acque ed ai battenti attesi individuati con gli studi idraulici di supporto al PSI. Nel caso si verifichino le condizioni per un aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione dell'intervento, il superamento delle stesse dovrà essere assicurato, di norma, mediante la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 commi c) e d) della L.R. 41/2018.
- 4. Al fine del non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, in assenza di un corpo idrico recettore che assicuri il drenaggio e/o in mancanza della possibilità di provvedere alla stipula di una convenzione per il trasferimento degli effetti idraulici in altre aree, si potrà ricorrere ad interventi locali di compensazione idraulica. Il volume d'acqua sottratto all'esondazione dai nuovi ingombri a terra e/o dall'eventuale rialzamento del piano di campagna per il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica rispetto al battente duecentennale atteso potrà essere compensato mediante modifiche morfologiche di aree permeabili e/o la realizzazione di specifici manufatti, anche interrati, opportunamente dimensionati. Gli interventi locali di compensazione dovranno essere realizzati all'interno del lotto di intervento e a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica.
- 5. Al fine del raggiungimento della quota di sicurezza idraulica, tutti gli interventi di nuova edificazione e/o sul patrimonio edilizio esistente condizionati alla realizzazione delle opere di sopraelevazione e/o di difesa locale di cui ai commi c) e d) dell'art. 8 della L.R. 41/2018 dovranno tener conto di un franco non inferiore a 30 cm. da aggiungere alla quota del battente idraulico duecentennale.
 - La realizzazione delle infrastrutture lineari o a rete ed il relativo adeguamento e/o ampliamento nelle aree a pericolosità P3 e P2 è disciplinata dall'art. 13 della L.R. n.41/2018.

Art. 42 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

- 1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S.4), così come individuata dall'art.45 delle NTA del PSI, eventuali interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva esecuzione di opere di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1. lettera a) delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20.
 - La realizzazione degli interventi sul patrimonio esistente è subordinata ai criteri definiti al paragrafo 3.2.1. lettera b) delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20.
- 2. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali di cui al punto 8.4.1 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (NTC), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento (8.4.2 delle NTC) o adeguamento sismico (8.4.3. delle NTC).

- 3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), così come individuata dall'art.45 delle NTA del PSI, in sede di piano attuativo o dei progetti edilizi si applicano le prescrizioni di cui al paragrafo 3.6.4. delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20.
- 4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S.2), così come individuata dall'art.45 delle NTA del PSI, si applicano le indicazioni del paragrafo 3.6.5. delle direttive di cui all'Allegato A del D.P.G.R. n.5/R/20.
- 5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S.1), così come individuata dall'art.45 delle NTA del PSI, l'attuazione degli interventi non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge (NTC 2018 e D.P.G.R. n.1/R/22).

Art. 43 Tutela del reticolo idrografico

- 1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento del Piano Operativo, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale 55/2023.
- 2. Nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto di legge previste, dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PSI, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della LR 41/2018, fermo restando le attività di gestione forestale per la manutenzione dello stesso reticolo e la valorizzazione, salvaguardia, coltivazione e produzione agricola, sempre nel rispetto delle norme sovraordinate.

Art. 44 Criteri generali di fattibilità in relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica

- 1. In relazione alla classificazione della vulnerabilità degli acquiferi, riportata nella carta delle problematiche idrogeologiche del PSI (GEO7a1/a2) sono individuati gli areali di tutela per le acque sotterranee.
- 2. Nelle aree ricadenti in classe di vulnerabilità alta e nelle zone di ricarica della falda non è permessa la realizzazione di impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:
 - attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
 - impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
 - impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti.
- 3. All'interno della zona di rispetto dei punti di captazione ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni previste dall'art.94 del DLgs 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque

vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta (10 metri di distanza dal punto di captazione idropotabile).

Titolo V Beni paesaggistici

Art. 45 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

- 1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
- 2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
- 3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico;
 - deve essere garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiori panoramicità;
 - non compromettano la conservazione delle strutture e delle opere di ingegneria idraulica, specialmente quelle a carattere storico-testimoniale.
- 4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
- 5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- 6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- 7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
- 8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 46 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- 2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

Art. 47 Territori contermini ai laghi

- 1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, le porzioni del territorio contermini ai laghi comprese in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia.
- 2. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra lago e insediamenti storici:
 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- 3. In particolare, oltre a quanto sopra,
 - nel territorio contermine al Lago Fiorenzo gli interventi dovranno:
 - designare il lago quale elemento di loisir e per fini ricreativi, per tutte le categorie di fruitori, con soluzioni di progetto rispettose del valore ecologico del lago;
 - realizzare un parco urbano in cui le superfici destinate a sentieri, eventuali parcheggi e connessioni siano permeabili;
 - introdurre segnaletica per la valorizzazione del lago rispetto ai percorsi escursionistici e rispetto agli altri beni limitrofi, quali ad esempio la Badia e la Villa Sperling;
 - nel territorio contermine al Lago Tavianella, per la parte ricadente nel comune di Vernio, gli interventi dovranno:
 - o garantire l'integrità percettiva del lago, mantenendone il carattere naturalistico;
 - evitare che le opere infrastrutturali e di supporto alla fruizione del bene riducano la percezione estetica del bene stesso e del suo intorno;
 - introdurre segnaletica per la valorizzazione del lago rispetto al percorso CAI esistente che connette i due laghi.

Art. 48 I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica

- 1. I beni immobili destinatari di provvedimento di tutela presenti nel territorio comunale sono:
 - Badia di S. Maria (vincolata ai sensi della L. 1089/1939 art. 4)
 - Rocca antica di Vernio, oggi Villa Gualtieri ed annessi (vincolata ai sensi della L. 364/1909 art. 5)
 - Villa Sperling (vincolata ai sensi dell'art. 12, D. Lgs. 42/2004 verifica su istanza di parte) Le Tavole del PO, in scala 1: 2.000, individuano con il proprio codice identificativo, tutti i beni immobili destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali) e il loro intorno territoriale, come previsto ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett a) dell'elaborato 8B del PIT-PPR.
- 2. Per le aree di pertinenza paesaggistica, ovvero gli intorni territoriali dei beni immobili di cui al comma 1, tutti gli interventi dovranno, comunque previa valutazione degli interventi proposti da parte della Commissione comunale per il paesaggio:
 - mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità

interpoderale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale);

- tutelare le tradizionali sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
- prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, ecc.); per l'introduzione di specie vegetali, si dovrà tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
- evitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
- evitare o limitare l'uso di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri impropri al contesto rurale circostante e definire soluzioni coerenti anche per il sistema delle pertinenze degli edifici rurali eventualmente presenti;
- garantire che i sistemi di illuminazione contengano l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantiscano la compatibilità con il contesto evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa.
- 3. In particolare, oltre a quanto sopra,
 - nella pertinenza paesaggistica della Badia di S. Maria gli interventi dovranno:
 - evitare di modificare la percezione del bene, anche dall'esterno dell'area di pertinenza, introducendo elementi che possano banalizzarne il contesto;
 - evitare che le opere infrastrutturali e di supporto alla fruizione del bene riducano la percezione estetica del bene stesso e del suo intorno;
 - garantire la permanenza delle condizioni della struttura morfologica e di uso del suolo e ripristinarla in caso di eventi catastrofici.

nella pertinenza paesaggistica della Rocca antica di Vernio, oggi Villa Gualtieri ed annessi gli interventi dovranno:

- evitare l'inserimento di nuovi manufatti rurali;
- garantire il mantenimento di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri storico-tipologici del contesto e dovranno conservare e recuperare i caratteri originari degli edifici e degli apparati decorativi storicizzati (cornici, marcapiani, ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto, ecc.);
- eliminare le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti che risultano in contrasto con le caratteristiche originarie;
- non sono consentite le terrazze a tasca che interessino falde di copertura o porzioni di esse esposte alla vista della Villa;
- non è consentita l'apposizione di insegne di qualsiasi tipo esterne al vano delle aperture dei fondi;

nella pertinenza paesaggistica della Villa Sperling gli interventi dovranno:

- gli impianti per la produzione di energia da FER devono evitare interferenze con la Villa Sperling; a tale scopo, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici è consentita nella copertura di corpi edilizi secondari e/o accessori o laddove non sia possibile se non nella copertura dell'edificio principale i pannelli dovranno essere del tipo completamente integrato nelle falde non direttamente esposte alla vista della Villa Sperling (fatta salva la necessità del mantenimento dei caratteri morfologici del solaio di copertura);
- la cartellonistica e le altre strutture a carattere pubblicitario, laddove consentiti dal PO, non devono interferire negativamente con le visuali principali e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- la segnaletica stradale deve essere adattata al carattere dei luoghi utilizzando cartelli di dimensione ridotta e scegliendo con oculatezza la migliore collocazione, sempre nel rispetto della normativa stradale e del minore impatto visivo sui beni stessi.
- 4. Il PO non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente

riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto.

Art. 49 Rischio archeologico

- 1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
- 2. Con riferimento alla Carta del potenziale archeologico del PSI, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del rinvenimento, il grado di conoscenza e l'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento, il Piano Operativo suddivide il territorio secondo gradi di rilevanza del potenziale. Alle zone corrispondenti a tale articolazione, rappresentate nella Carta del rischio archeologico, si applica guanto di seguito indicato:
 - Per il grado 1 e 2 non sono richiesti comportamenti particolari, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004) e degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, che prescrive che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
 - Per il grado 3 per ogni intervento di movimentazione di terra ed escavazioni dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza competente affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica. Le attività di sorveglianza archeologica, i cui costi sono interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza competente preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza competente, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Dovranno inoltre essere comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo, l'effettivo inizio lavori.
 - Per il grado 4 è prevista la comunicazione alla Soprintendenza competente per ogni intervento di movimentazione di terra in fase di studio di fattibilità. Il soggetto proponente dovrà presentare la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare quanto indicato all'art. 25 del D.lgs. 50/2016 e cioè esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Ai sensi della disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante.
 - Per il grado 5 ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza competente. Le aree oggetto di intervento saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 50 Contesti fluviali

- 1. I contesti fluviali comprendono, quali elementi di connessione ecologica, i corsi d'acqua le cui caratteristiche svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
- 2. Per gli elementi e le aree comprese nei contesti fluviali la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la necessità primaria di salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
- 3. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
 - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, ecc.);
 - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
- 4. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti l'incremento di filari alberati e in generale delle masse arboree, finalizzati alla riqualificazione dei margini edificati e alla mitigazione di impatti sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita dei residenti.

Art. 51 Viabilità di valore storico-paesaggistico

- Le strade di valore paesistico-percettivo, come individuate dal PSI costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità. La localizzazione dei tratti della viabilità con queste caratteristiche è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.
- 2. Gli interventi che interessano la viabilità minore sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche
 degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi
 longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne
 alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche
 funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di
 scambio:
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storicotradizionale.
 - La segnaletica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.
- 3. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolino e verificando che la segnaletica

e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.

Art. 52 Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici

- 1. L'intorno territoriale dei centri e nuclei storici Sant'Ippolito, San Quirico, Cavarzano e l'abitato della Badia di Montepiano -, individuati ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 e dell'art. 8 del DPGR 32/R/2017, coincide con l'intorno territoriale connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale e testimoniale. Nell'intorno territoriale del centro antico di San Quirico ricade l'immobile tutelato ai sensi dell'art.13 che individua la Rocca antica di Vernio, oggi Villa Gualtieri. L'area di pertinenza dell'abitato della Badia a Montepiano lambisce l'area di tutela del bene culturale della Chiesa di Santa Maria.
- 2. Nell'intorno territoriale dei centri storici non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre annessi agricoli sono ammessi tramite Programmi Aziendali (P.A.P.M.A.A.), di cui al successivo art. 81, che dimostrino che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e nel rispetto degli elementi che identificano la struttura paesaggistica storica.
- 3. Gli interventi dovranno in particolare:
 - prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, etc.);
 - per l'introduzione di specie vegetali, tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
 - tutelare e mantenere la viabilità minore, le sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
 - tutelare e consolidare la stabilità dei terrazzamenti, anche al fine di prevenire fenomeni erosivi;
 - incentivare la conduzione agricola, specialmente negli ambiti R2, di cui al successivo art. 70;
 - tutelare le visuali da e verso i centri e nuclei storici.
- 4. Le disposizioni di cui al precedente comma 3 devono essere osservate anche per i nuovi annessi per le aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il Programma Aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie, di cui al successivo art. 87;
- 5. Nell'intorno territoriale dei centri storici la realizzazione dei manufatti agricoli realizzabili senza Programma Aziendale, di cui alla DPGR n. 63/R, art. 3, disciplinati al successivo art. 85 fatta eccezione per le strutture a tunnel o telonati in genere e per i prefabbricati che necessitano interventi di trasformazione permanente del suolo, che in questi ambiti non sono consentiti -, deve osservare le disposizioni del precedente comma 3.
- 6. L'installazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale, di cui al successivo art. 87 dovrà garantire la minima visibilità ed esposizione dalla campagna circostante e, ove opportuno, adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine prevedendo sistemazioni ambientali qualificate, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive coerenti con il contesto.
- 7. Nell'intorno territoriale dei centri storici principali non è inoltre consentita la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso.

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VII Territorio urbanizzato

Art. 53 Articolazione del territorio urbanizzato

- 1. Il territorio urbanizzato del Comune di Vernio, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, in applicazione degli indirizzi e delle indicazioni per le azioni della III Invariante del PIT-PPR, è articolato nei seguenti tessuti o ambiti urbani, riportati nelle Tavole del PO (la sigla del tessuto è posizionata in alto a sinistra rispetto al centroide del poligono a forma di croce di colore nero):
 - Tessuti storici o storicizzati (U1)
 - Tessuti residenziali recenti (U2)
 - Edificato singolare di assetto storico (U3)
 - Edificato singolare recente (U4)
 - Insediamenti produttivi storici (U5)
 - Insediamenti produttivi recenti (U6)
- 2. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
- 3. All'interno di ciascun tessuto, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, sono sempre consentite, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.
- 4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono altresì definite le tipologie degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione).
- 5. Il Piano Operativo individua inoltre come verde privato (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO e con la sigla VR) le aree verdi che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Art. 54 I tessuti storici o storicizzati (U1)

- 1. I tessuti U1 comprendono gli insediamenti ad impianto storico o storicizzato, che oltre alle parti di antica origine comprendono gli insediamenti lineari cresciuti nell'ottocento e nei primi decenni del XX secolo, corrispondenti agli anni di sviluppo dell'industria laniera del distretto pratese. I tessuti U1 sono individuati come zone A o B ai sensi del DM 1444, secondo questa principale distinzione, nonché sulle caratteristiche degli spazi aperti, che risultano adibiti a spazio pubblico nelle zone A, mentre sono costituiti prevalentemente come aree di risulta tra i lotti privati o spazio dedicato a specifiche funzioni nel caso delle zone B.
- 2. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - turistico-ricettiva limitatamente alle sottocategorie d1 e d2
 - direzionali e di servizio (e);
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).
- 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
- 4. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade

- o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.
- 5. I tessuti storici o storicizzati sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non si richiede il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio ammesse (c1 e c2) non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali.
- 6. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che ha mantenuto caratteri e tipologia tradizionale i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e gli interventi devono salvaguardare i fronti edificati, l'articolazione dei prospetti delle facciate, la foggia e il genere di materiali degli edifici tradizionali, in particolare, in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale; in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciate a vista lacerti e/o elementi strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista.

Art. 55 Tessuti residenziali recenti (U2)

- I tessuti U2 comprendono gli insediamenti prevalentemente di impianto recente e caratterizzati da tipologie residenziali. In questo tipo di tessuto si possono trovare brani di città pianificata e quindi da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione, ma anche cresciuta per singole iniziative in tempi recenti.
- 2. All'interno dei tessuti U2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - direzionali e di servizio (e)
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).
- 3. In ogni fabbricato esistente nei tessuti U2 eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 90 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Esclusivamente nei casi in cui il frazionamento determini un solo alloggio in aggiunta, rispetto all'assetto originario, per uno degli alloggi è consentita una SE inferiore, comunque maggiore di 70 mq. Tale possibilità non si applica agli immobili che hanno già utilizzato questa possibilità nel RU previgente.
- 4. Al fine di salvaguardare l'unitarietà dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, semprechè ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:
 - modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
 - modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.

Art. 56 Edificato singolare di assetto storico (U3)

- 1. I tessuti U3 comprendono edifici o complessi di assetto storico un tempo anche esterni all'area urbana, ma che oggi sono ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.
- 2. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2

- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle sottocategorie d1 e d2
- direzionali e di servizio (e)
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).
- 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il cambio di destinazione d'uso a residenziale e l'eventuale frazionamento di coloniche e annessi un tempo agricoli, dovranno essere corredati da adeguata documentazione tecnico-storica che ricostruisca le fasi di formazione dell'organismo edilizio e le sue caratteristiche tecniche costruttive. In caso di cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, il reperimento degli standard a parcheggio mancanti non può comportare la riduzione dei giardini e delle aie di pertinenza; è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti.

Art. 57 Edificato singolare recente (U4)

- 1. I tessuti U4 comprendono edifici o complessi recenti di carattere eterogeneo, principalmente formati da villette, unifamiliari e no, che assumono caratteri tra di loro molto diversi comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale.
- 2. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2
- 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 58 Insediamenti produttivi storici (U5)

- 1. Le aree U5 sono costituite da complessi e edifici di particolare valore storico-testimoniale, rappresentativi della storia industriale della Val di Bisenzio.
- 2. All'interno delle aree U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale
 - commerciale al dettaglio
 - turistico-ricettiva
 - direzionale e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
- 3. Gli interventi devono rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali degli edifici, in particolare devono mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. È consentita anche la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui (manufatti precari, superfetazioni, addizioni recenti) da realizzarsi in anche in aderenza al corpo di fabbrica principale, purché coerentemente all'assetto morfologico del complesso. Nel caso in cui siano presenti materiali pericolosi, si rimanda alle discipline di cui all'art. 33 c. 4 delle presenti Norme.
- 4. Gli edifici e i complessi di cui al successivo Titolo VIII costituiscono casi disciplinati attraverso norme specifiche.

Art. 59 Insediamenti produttivi recenti (U6)

- 1. Le aree U6 sono costituite da complessi e edifici industriali ed artigianali di recente costruzione.
- 2. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale (b)
- commerciale al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 e c2
- commerciale all'ingrosso e depositi (f)
- attività direzionali e di servizio, limitatamente alle tipologie e1, e2, e3 ed e6
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).
- 3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 50% delle SE esistenti e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi.
- 4. Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.

Art. 60 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

- 1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno dei tessuti urbanizzati.
- 2. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
- 3. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.
- 4. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 26 delle presenti Norme.
- 5. Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mg., fino ad un massimo di complessivi 75 mg.;
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.
- 6. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.
 - Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
 - la superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. e la profondità non dovrà superare 1,80 ml.;

- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adequarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 26 comma 2 punto c) delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

- 7. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.
- 8. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio.
- 9. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
- 10. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.
- 11. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente nelle aree produttive U6.

Art. 61 Le aree verdi non edificate (VR)

- 1. Il PO individua le aree verdi non edificate comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Sono aree verdi che non fanno parte di lotti edificati e che contribuiscono alla qualità urbana e sono da considerare parte integrante del sistema del verde del territorio urbanizzato e come elementi costitutivi della qualità degli insediamenti. Tali aree concorrono ad incrementare la prestazione ecologica della città, svolgendo un ruolo complementare agli insediamenti e sono gestite al fine di mantenerne i servizi ecosistemici, tra cui la protezione dei suoli e la prevenzione del dissesto idrogeologico, andando ad arricchire il paesaggio di elementi naturali e seminaturali. Quando si localizzano in prossimità o adiacenza dei diversi tessuti insediativi, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale, con il riequilibrio climatico e l'assorbimento degli inquinanti e possono assicurare lo sviluppo di habitat naturali e semi-naturali di particolare interesse. Laddove adiacenti ad ambiti agricoli, garantiscono la permanenza degli assetti agricoli e assicurano la conservazione della separazione tra i centri abitati, consentendo la migliore percezione delle relazioni tra ambiti differenziati.
- 2. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico ed alla compensazione della CO2, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti:
 - l'incremento di filari e masse arboree, finalizzati alla riforestazione urbana;

- l'agricoltura periurbana e gli orti sociali e comunque tutte le attività che possano mantenere la manutenzione del territorio e consolidare forme di agricoltura per autoconsumo o di filiera corta, comunque sostenibile;
- la formazione di percorsi con un sistema di collegamenti pedonali e ciclabili a parchi e giardini di quartiere esistenti o previsti;
- interventi di "baulatura" e recupero delle canalizzazioni esistenti, anche potenziandole, anche ai fini della riduzione dei fenomeni di ristagno.
- 3. Negli spazi verdi non edificati si deve favorire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei (garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale), riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali aree di deposito abusive;
 - configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
 - presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
 - riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.
- 4. All'interno di tali aree, pur ricomprese nell'ambito urbano, è consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole, inoltre sono ammesse piantumazioni con specie tipiche tradizionali, sistemazioni a giardino e orti e si devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata), fatti salvi gli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale previsti all'interno dei centri abitati;
 - gli oliveti e le eventuali sistemazioni tradizionali, con sistemazioni idraulico-agrarie di interesse ambientale e paesaggistico, devono essere mantenute e ripristinate;
 - le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate;
 - particolare cura deve essere posta alle aree a verde privato poste al limite tra edificato e territorio rurale, che dovranno mantenere caratteri di ruralità, evitando sistemazioni e manufatti propri dei giardini urbani e per le quali sono ammesse esclusivamente formazioni arboree e arbustive tipiche della tradizione locale;
 - non sono ammesse le attività turistico-ricettive e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Titolo VIII Patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato

Art. 62 Criteri generali di individuazione del patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato

- Oltre agli insediamenti produttivi storici (U5) di cui al precedente art. 58, il PO, in coerenza con il PSI, riconosce edifici e complessi industriali che versano in condizioni di particolare degrado o che risultano dismessi o sottoutilizzati, in gran parte ricadenti nell'area del vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 3 LR 41/2018. Tali edifici e complessi sono rappresentativi delle origini del Distretto industriale tessile pratese e conservano talvolta caratteristiche architettoniche di rilievo.
- 2. Nel caso in cui siano presenti materiali pericolosi, si rimanda alle discipline di cui all'art. 33 c. 4 delle presenti Norme.
- 3. Nelle tavole in scala 1:2.000 del PO gli edifici e i complessi di cui al comma 1, con le relative aree di pertinenza, distinte mediante un codice alfanumerico.
- 4. Le schede che seguono riportano il codice dell'area, il nome dell'edificio o del complesso edilizio, la localizzazione, una breve descrizione ed una tabella di sintesi in cui si riportano alcuni elementi utili ad inquadrare la consistenza dell'edificio o del complesso e i vincoli che li interessano. Le unità volumetriche che costituiscono i complessi sono state distinte e contrassegnate da apposita lettera, all'interno dell'area di pertinenza individuata.
- 5. Per ciascuna unità volumetrica vengono individuate le discipline di intervento da rispettare e le destinazioni d'uso ammesse nel quadro disposto dalla LR 41/2018.

Art. 63 OS.1 - Pucci nord

1. Ubicazione: San Quirico

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

La Pucci nord è stata parte di una attività manifatturiera che vede un altro complesso esistente più a sud, non ricompreso tra le aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 15). Il complesso di edifici della Pucci nord ad oggi non è in uso e, pur non essendo da considerare di particolare valore, presenta caratteri architettonici tradizionali dell'industria del distretto pratese (come, ad esempio, il doppio volume).



L'edificio sopra rappresentato è così caratterizzato:

	'		Zona territoriale omogenea (DM 1444/68)	vincoli
Α	1891	8.000	E	Art. 3 LR 41/2018

Per la Pucci nord, che insiste nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti.

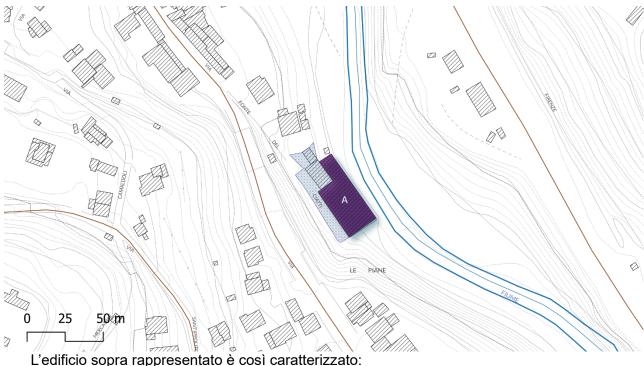
In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme relativamente all'alveo del torrente Fiumenta.

Art. 64 OS.2 - Ex Fabbrica Tendi

Ubicazione: Mercatale di Vernio

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

La ex Fabbrica Tendi non è inclusa nelle aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 4). Costituita da un unico volume di grandi dimensioni che nonostante le condizioni di evidente degrado in cui versa, è una testimonianza architettonica di indiscutibile valore storico.



Superficie Superficie Zona edificio territoriale vincoli coperta (mq) fondiaria (mq) omogenea (DM 1444/68) Art. 3 LR 41/2018 Α 929 1.600 В

Per la Ex Tendi, che insiste nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti.

In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art.43 delle presenti norme relativamente all'alveo del fiume Bisenzio.

Art. 65 OS.3 - Peyron nord

1. Ubicazione: Sant'Ippolito

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso di edifici della Peyron nord fa parte del più grande complesso Peyron che comprendeva anche un nucleo di edifici industriali più a sud (oggi con proprietà distinte). Dalla fine degli anni '50 del 900, questa parte del complesso non è in uso e gli immobili versano in stato di evidente degrado. Gli edifici presentano caratteri architettonici di pregio e rappresentativi dell'industria del distretto pratese.

La fabbrica Peyron nord è inclusa nelle aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 4).



Le porzioni di edifici sopra rappresentate sono così caratterizzate:

edificio	Superficie coperta (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Zona omogenea 1444/68)	territoriale (DM	vincoli
Α	214				
В	1198	10.000			
С	387		В		Art. 3 LR 41/2018
D	1387			Art. 3 LR 41/2018	
E	207			Art. 3 LR 41/2018	
F	430			Art. 3 LR 41/2018	
G	210				Art. 3 LR 41/2018
Н	450				Art. 3 LR 41/2018

Per gli edifici A e B si ammettono le seguenti destinazioni d'uso: residenziale (a) industriale e artigianale (b)

esercizi di somministrazione alimenti e bevande (c2)

turistico-ricettiva (d)

direzionale e di servizio nelle sottocategorie e1, e2 ed e3

spazi attrezzature e servizi pubblici (s)

Per gli edifici A e B si ammette la disciplina di intervento di tipo t3.

Per gli edifici D ed F, che insistono nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli showroom ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti.

Gli edifici C, E e G costituiscono superfetazioni rispetto al nucleo più antico; pertanto, si prevede la demolizione senza ricostruzione. Per l'edificio H si prevede la demolizione senza ricostruzione.

In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art.43 delle presenti norme relativamente all'alveo del fiume Bisenzio.

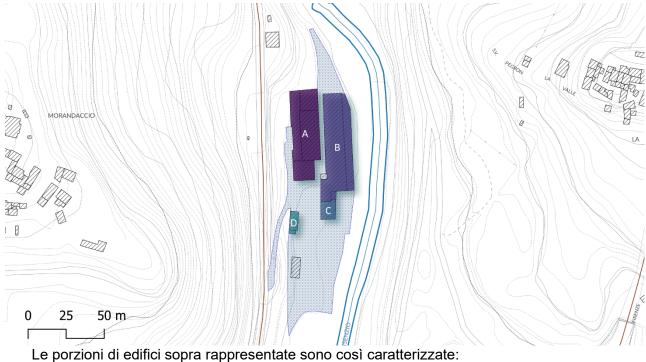
Art. 66 OS.4 - Peyron sud

1. Ubicazione: Sant'Ippolito

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso di edifici della Peyron sud fa parte del più grande complesso Peyron che include un nucleo di edifici industriali più a nord. Ad oggi non è in uso e gli immobili sono in stato di evidente degrado. Gli edifici presentano caratteri architettonici di pregio e tradizionali dell'industria del distretto pratese.

La fabbrica Peyron sud è inclusa nelle aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 14).



edificio	Superficie coperta (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Zona omogenea 1444/68)	territoriale (DM	vincoli
Α	1590	10.000	Е		

В	1889		Art. 3 LR 41/2018
С	181		Art. 3 LR 41/2018
D	119		

Per l'edificio A si ammettono le seguenti destinazioni d'uso:

industriale e artigianale (b)

esercizi di somministrazione alimenti e bevande (c2)

turistico-ricettiva (d)

direzionale e di servizio nelle sottocategorie e1, e2 ed e3

spazi attrezzature e servizi pubblici (s)

Per l'edificio A si ammette la disciplina di intervento di tipo t3.

Per l'edificio B, che insiste nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti.

Gli edifici C e D costituiscono superfetazioni rispetto al nucleo più antico; pertanto, si prevede la demolizione senza ricostruzione.

In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art.43 delle presenti norme relativamente all'alveo del fiume Bisenzio.

Art. 67 OS.5 - Carbotex a Terrigoli

1. Ubicazione: Terrigoli

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Il complesso di edifici ha origine nel XVII secolo dall'ampliamento di un mulino e di una gualchiera. La cessazione dell'attività del mulino nel 1952 corrispose alla costruzione di un carbonizzo. L'attività che prese avvio alla metà del 900 chiuse nel 2006. Ad oggi la parte più a sud del complesso è in stato di abbandono, mentre gli edifici che costituiscono il sottopassaggio di accesso al fiume e quelli che costeggiano la strada di servizio al complesso sono utilizzati da una filatura a fiocco ed una confezione.

La fabbrica Carbotex è inclusa nelle aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 16).



Le porzioni di edifici sopra rappresentate sono così caratterizzate:

edificio	Superficie coperta (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Zona omogenea 1444/68)	territoriale (DM	
Α	1730	8.000	В		Art. 3 LR 41/2018
В	1234			Art. 3 LR 41/2018	
С	1287				Art. 3 LR 41/2018
D	767			Art. 3 LR 41/2018	

Per gli edifici tutti gli edifici del complesso industriale della Carbotex, che insistono nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti.

In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art.43 delle presenti norme relativamente all'alveo del fiume Bisenzio.

Art. 68 OS.6 - Mulino Turchi (parte della Fabbrica Santi)

1. Ubicazione: Terrigoli

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

L'edificio non è ben riconoscibile dal lato della strada, mentre dalla parte del Bisenzio e quindi della ferrovia la struttura in pietra è visibile. L'edificio è in condizioni di degrado, ma permane una lunga gora pensile sulla sponda destra del fiume che conduce le acque derivate più a monte. La Fabbrica Santi è interamente inclusa nelle aree sottoutilizzate schedate dal PSI 'Schedatura degli ambiti produttivi, degradati, dismessi o sottoutilizzati' (Scheda 17).



L'edificio sopra rappresentato è così caratterizzato:

	Superficie coperta (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Zona omogenea 1444/68)	territoriale (DM	vincoli
Α	505	600	В		Art. 3 LR 41/2018

Per l'edificio, che insiste nella fascia di rispetto fluviale, si deve mantenere la destinazione d'uso industriale e artigianale (b), che può comprendere gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, le mense, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e gli spacci aziendali, a condizione che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti

È necessario provvedere alla integrazione delle opere idrauliche ancora presenti nella progettazione degli interventi, valorizzandone il carattere di testimonianza storico-documentale.

In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui all'art.43 delle presenti norme relativamente all'alveo del fiume Bisenzio.

Titolo IX Territorio rurale

Art. 69 Disposizioni generali di tutela

- 1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui al Piano Strutturale intercomunale, al PTC Provinciale e al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della II e IV Invariante, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione e la rigenerazione dei suoli, la tutela e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale, quali le aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico, oltre che produttivo, le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, l'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale tradizionale.
- 2. Nel territorio rurale deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ed in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30 del 19/03/2015. Negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, della rete ecologica, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei nuclei di connessione, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni per le azioni della II Invariante del PIT-PPR e del PSI.
- 3. In tutto il territorio rurale deve essere preservata e rigenerata la qualità dei suoli agrari e mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
 - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
 - le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
 - la viabilità poderale ed interpoderale;
 - le siepi arboreo arbustive;
 - i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
 - i viali alberati.

Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale. Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di Programma aziendale o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

- 4. Negli interventi dovrà essere sempre garantita la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.
- 5. È consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti.
- 6. Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando, percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.
- 7. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.

- 8. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati.
- 9. Fatto salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto, fatti salvi quelli riferiti alle attività agricole e forestali.

Art. 70 Ambiti del territorio rurale

- 1. Il Piano Operativo, ai fini delle presenti Norme, distingue nel territorio comunale i seguenti ambiti rurali:
 - R1 "Ambiti prevalentemente boscati"
 - R2 "Ambiti agricoli di corona"
- 2. Gli ambiti prevalentemente boscati (R1) assumono un ruolo strategico in relazione alla fornitura di servizi ecosistemici, alla promozione del consolidamento e dello sviluppo di filiere locali che possano garantire il mantenimento di peculiari aspetti paesaggistici e la gestione boscata, nonché per la prevenzione contro il dissesto idrogeologico.
- 3. Gli ambiti agricoli di corona (R2) sono le aree del territorio rurale a contatto con il territorio urbanizzato, che assumono un ruolo strategico in relazione alla fornitura di servizi ecosistemici, alla promozione delle attività agricole e per il consolidamento di una agricoltura di autoconsumo, che possa garantire il mantenimento di peculiari aspetti paesaggistici e l'arginamento dell'avanzare del bosco, nonché per il potenziamento delle stesse prestazioni ecologiche urbane.

Capo I L'insediamento nel territorio rurale

Art. 71 Disposizioni generali per gli interventi sugli edifici nel territorio rurale

- 1. Il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione degli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio rurale, sulla base della classificazione svolta da previgente RU ed aggiornata in occasione della redazione del PO, attribuisce la corrispondente disciplina di intervento. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 3 per le aziende agricole, deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento, come definiti al precedente Titolo III e come indicati nelle tavole di progetto del PO mediante un punto e l'etichetta corrispondente.
- 2. Nelle Tavole del PO gli edifici, complessi e manufatti costituiti in prevalenza da edifici strumentali agricoli, o comunque da altre tipologie di edifici di valore nullo, e i volumi pertinenziali di edifici esistenti non riportano una specifica disciplina di intervento, mediante sigla o colore; tali edifici, se dotati di autonomia funzionale, devono osservare la disciplina di intervento t5, secondo la destinazione d'uso in atto, mentre se trattasi di manufatti pertinenziali che rimangono tali, seguono le indicazioni del tipo di disciplina di intervento dell'edificio principale.
- 3. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti, secondo le disposizioni di legge, tutti gli interventi di cui all'art. 71, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Allo I.A.P. sono altresì consentiti gli interventi di cui ai commi 1bis e 2, dello stesso art. 71, con le seguenti limitazioni: a) limitatamente gli edifici con disciplina di intervento t3, t4, e t5, ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti sono alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme nei tipi di disciplina di intervento, di cui al Titolo III, Capo I;
 - b) limitatamente gli edifici con disciplina di intervento t4, e t5, trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

- Nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 88 delle presenti Norme.
- 4. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.

Art. 72 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale

- 1. Ai sensi di legge, il Piano Operativo distingue nel territorio rurale i seguenti tipi di insediamenti: a) i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali articola specifiche disposizioni al successivo art. 73;
 - b) edifici esistenti nell'insediamento diffuso del territorio rurale e relative pertinenze individuate nella Tavola del PO in scala 1:10.000 DTR.

Art. 73 Nuclei rurali

- 1. Il Piano Operativo individua come nuclei rurali gli aggregati che mantengono caratteri anche diversi tra di loro, ma che sono comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e da un impianto urbanistico che mantiene una stretta relazione con il contesto rurale.
- 2. Nei nuclei rurali, oltre alle attività agricole, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - direzionale e di servizio limitatamente alla sottocategoria e2 ed e6
 - turistico-ricettiva (d)
 - spazi e attrezzature di servizio pubblico (s).
- 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento, come definiti al precedente Titolo III e come indicati nella tavola 'NR' del PO mediante differenti colori.
- 4. Tutti gli interventi nel resede sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza; qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.

Art. 74 Usi compatibili degli edifici nell'insediamento diffuso

- 1. Per gli edifici esistenti nell'insediamento diffuso del territorio rurale, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, sono consentiti i seguenti mutamenti della destinazione d'uso:
 - a) per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le destinazioni spazi e attrezzature di servizi pubblici, direzionali e di servizio, limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e quelle artigianali di servizio b2;
 - b) per le abitazioni civili (gli edifici a destinazione d'uso residenziale), sono sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, limitatamente ai servizi alla persona, quali ad esempio gli studi professionali compatibili (e2) e servizi privati di interesse sociale e culturale (e1 ad esclusione di quelli comportanti un significativo incremento del carico urbanistico (le attività direzionali come, ad esempio, banche, assicurazioni, ecc.) e di assistenza a carattere privato, come le residenze protette (e4);

- c) per gli edifici con discipline di intervento t1, t2 o t3, sono ammesse le destinazioni d'uso di residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 75, e le altre destinazioni di cui al precedente punto b);
- d) per gli edifici con discipline di intervento t4 o t5, ovvero quelli a cui le tavole del PO non assegnano uno specifico colore, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad artigianato di servizio b2 (compresi antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali (rientranti nella sotto-articolazione direzionale e di servizio e1), le destinazioni complementari di magazzini e depositi e quelle artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e allevamento; per gli edifici artigianali e industriali è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
- e) per i manufatti a carattere tradizionale e storico, testimonianze degli insediamenti tipici dell'Appennino, quali ad esempio carbonaie, cannicciaie e mulini, è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso per bivacchi o rifugi escursionistici. In ogni caso devono esser previsti adeguati sistemi di smaltimento dei rifiuti e trattamento delle acque che non pregiudichino la falda e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale; i sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee.
- f) Per gli edifici ed i manufatti incongrui non è consentito il cambio di destinazione d'uso, né la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili. Sono considerati manufatti incongrui le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, ad eccezione dei locali delle abitazioni residenziali, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia;
- 2. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 70 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste al successivo comma; per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t2 e t3 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 50 mq.
- 3. Non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 15 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con disciplina t2, t3 e SE inferiore a 70 mg.
- 4. In tutti gli insediamenti i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.
- 5. Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e fabbricati non assimilabili ad edifici (pergole, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

Art. 75 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui al Titolo IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

- 2. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
- 3. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
- 4. In riferimento a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i. possono essere considerate opere di sistemazione ambientale le opere volte a:
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
 - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
 - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato o ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
 - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.

Art. 76 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali

- 1. Nei frazionamenti di edifici a destinazione residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.

 Per gli edifici di pregio architettonico o di rilevante valore storico documentale, ai quali il PO
 - attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 o t3, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.
- 2. Nei frazionamenti è necessario che:
 - a) le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mg.:
 - b) per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori per una superficie di almeno 15 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.

3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità immobiliari residenziali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere mantenuta una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 79.

Art. 77 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici

- 1. Fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o nella schedatura effettuata dagli strumenti urbanistici, parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali per i quali si possa determinate in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati originari, oltre che l'effettiva localizzazione; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.
- 2. Ai fini del recupero di cui al comma 1 le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura e comunque a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro.
- 3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
- 4. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata solo sulla base della Schedatura degli edifici del Regolamento Urbanistico (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione o crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).
- 5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
- 6. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la disciplina di intervento t3.

Art. 78 Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

- 1. I manufatti costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, quali piccoli depositi, annessi, etc., realizzati con materiali ed elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza, ubicati all'interno delle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere sostituiti sullo stesso sedime con costruzioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.
- 2. I manufatti di cui al comma 1, potranno altresì essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico, che dimostri il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.
- 3. Per questi interventi di sostituzione a parità di superficie e che non potranno mutare la destinazione d'uso, si applicano gli stessi criteri previsti per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui all'art 84. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente PO.

Art. 79 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

- 1. Le aree di pertinenza degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati, così come descritto al precedente art. 25. comma 5.
- 2. Nel caso degli edifici e complessi edilizi considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, esse sono individuate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.; tali perimetri possono essere precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari.
- 3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio, compreso le pergole e i filari di vite maritata. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
- 4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
 - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesisticoambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
 - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutuate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
- 5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
- 6. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno

essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle aree di pertinenza di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

- 7. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.
- 8. Al fine di schermare le auto in sosta nelle pertinenze è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 26 delle presenti Norme.
- 9. Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
- 10. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni o altri elementi di partizione si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - dovranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
 - sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
 - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

Non è in alcun caso ammessa la realizzazione di partizioni degli spazi originariamente comuni generatori dei complessi e degli aggregati, cioè, strade, slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici e spazi qualificati come unitari (giardini storici, ...).

- 11. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., opportunamente schermati ed orientati verso il basso.
- 12. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 80 Piscine

 È consentita la realizzazione di piscine – una per ogni complesso edilizio (spesso indicato da toponimo) – a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10% e ne deve essere dimostrata la fattibilità attraverso studio geologico di dettaglio. La realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modificazione di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- la vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 60 mq. di superficie, mentre per i complessi edilizi che includono due o più edifici residenziali la superficie della vasca non potrà essere superiore a 100 mq. Per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture alberghiere è ammessa una superficie massima della vasca di 150 mq., eventualmente articolata in due vasche (la seconda con superficie massima di 30 mq.), sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, oppure di colore grigio scuro/nero; la profondità della vasca non dovrà superare 1,80 ml.; eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.;
- nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.
- 2. La realizzazione di biopiscine, "piscine naturali" e laghetti artificiali per la balneazione, con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato, sarà valutata puntualmente dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica, oltre al corretto inserimento paesaggistico e all'assenza di significativi rimodellamenti del terreno.

Capo II Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura

Art. 81 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

- 1. Nell'esercizio delle attività agricole le aziende che rispondono ai requisiti definiti dalla normativa vigente possono presentare Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A. o Programmi Aziendali) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. per la realizzazione di nuovi edifici rurali e delle altre fattispecie contemplate dalla norma di riferimento. Le superfici fondiarie minime e i parametri per la costruzione di nuovi edifici rurali, comprese le eventuali deroghe a quelle, sono definite dall'Allegato 01 "Criteri per il governo del territorio rurale" secondo quanto stabilito all'art. 34 c.4 della Disciplina di Piano del PTC della Provincia di Prato.
- 2. I Programmi Aziendali, nella individuazione delle aree di intervento e delle pertinenze, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. privilegiano un disegno funzionale e paesaggisticamente compatibile degli interventi programmati e ne valutano gli effetti attesi sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
- 3. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi

dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:

- nuova edificazione di abitazioni rurali;
- riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
- sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità:
- prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Vernio.
- 4. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare, oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di intervento:
 - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - nuclei arborati di pregio;
 - boschi e tipi forestali;
 - elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
 - 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 (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
 - viabilità rurale e storica;
 - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.
- 5. Il Programma Aziendale anche al fine di individuare i miglioramenti prioritari, censisce le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
 - elementi di frammentazione ecologica;
 - criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
 - criticità relative alle alberature presenti;
 - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
- 6. interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e i manufatti a servizio dell'agricoltura disciplinati al presente Capo:
 - il recupero dei paesaggi agrari e pastorali a fini agrari e paesaggistici;
 - il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
 - il ripristino della viabilità poderale;
 - la realizzazione e l'integrazione di fasce arboreo arbustive lungo i corsi d'acqua, la viabilità poderale il bordo dei campi e della rete scolante;
 - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
 - l'uso di energia da fonti rinnovabili limitatamente al fabbisogno aziendale;
 - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc:
 - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, dal fuoco e da altri fattori di rischio.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti, ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora e ambientali in genere, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

7. Il P.A.P.M.A.A. individua inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele e agli obiettivi e indirizzi di cui al seguente art. 82.

Art. 82 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti

nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo;
- rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
- individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderale esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati;
- impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari alberati o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- ripristinare eventuali luoghi degradati.
- 2. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione dell'assetto del paesaggio agrario tradizionale, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
- 3. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
- 4. Negli interventi di sistemazione ambientale potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. Fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica con rimodellazione dell'alveo è vietata l'estirpazione della vegetazione riparia mentre ne è consentito il taglio di ceduazione.
- 5. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.
- 6. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi e quelli di difesa idrogeologica, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale e miglioramento fondiario.

Art. 83 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

- 1. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo, nel territorio di Vernio è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali esclusivamente tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.
- 2. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:
 - privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
 - impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia sostenibile e porre la debita attenzione all'intero ciclo di vita delle componenti e degli elementi costitutivi.
- 3. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa esito di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti è stabilita in 130 mq. di Superficie utile (SU). La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno

superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml. che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.

4. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

Art. 84 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

- 1. I nuovi annessi agricoli per conduzione dell'azienda agricola realizzati previa approvazione del Programma Aziendale ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
- 2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli è ammessa nel territorio rurale fermo restando il rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
- 3. I nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo, dovranno essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione all'efficacia e alla sostenibilità del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
- 4. I nuovi annessi agricoli dovranno avere caratteristiche di semplicità e nella loro progettazione, quale che sia il loro uso, dovranno essere evitate soluzioni monumentali, inappropriate per la funzione assolta, così come il ricorso a linguaggi vernacolari; i nuovi volumi potranno riferirsi sia agli organismi tradizionali tipizzati, oppure proporre un linguaggio innovativo, con l'uso appropriato di materiali e forme contemporanei, che sappiano integrarsi, quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale e con il paesaggio.
- 5. I piazzali di pertinenza degli annessi agricoli dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente; devono altresì essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto e progettati anche in funzione del recupero delle acque meteoriche anche al fine di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda.
- 6. I piazzali di pertinenza degli annessi agricoli dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente; devono altresì essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto e progettati anche in funzione del recupero delle acque meteoriche anche al fine di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda.
- 7. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico e le sistemazioni pertinenziali si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A e si ispirano ai miglioramenti individuati all'art. 82 dove compatibili. I miglioramenti sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente e a valorizzare gli elementi di pregio censiti e rimuovendo situazioni di degrado.

Art. 85 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.

- 1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti, dove ammessi dai successivi artt. 86 e 87, possono essere realizzati a condizione che:
 - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
 - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
 - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Vernio (Unità Tecnico Economica ARTEA);
 - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada prevalentemente nel Comune di Vernio.
- 2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 86, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 86, comma 3;
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 87.
- 3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo, oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, i requisiti definiti nel presente articolo, allega l'ultimo Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).
- 4. Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto in base alle attività agricole aziendali e la scelta localizzativa.
- 5. Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.
- 6. Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina gli impegni e le garanzie alla rimozione dei manufatti e alla realizzazione gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. Lo stesso regolamento disciplina le modalità di accertamento di regolare esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale.
- 7. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
- 8. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

Art. 86 Manufatti aziendali temporanei

- 1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali.
- 2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Non è consentita la realizzazione di manufatti per un periodo inferiore a due anni nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
- 3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica, il Piano Operativo limita la realizzazione di questi manufatti e la condiziona alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta e a quanto previsto all'art. 82 delle presenti Norme è allegato un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

Art. 87 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo senza PAPMAA

- 1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:
 - a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3.
 - b) manufatti costituiti da strutture prefabbricate e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati nell'ambito R1 e R2, e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3.
- 2. Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:
 - i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli";
 - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
- 3. I manufatti devono osservare i seguenti limiti dimensionali:
 - i 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 non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq;
 - le pergole dovranno essere libere da tutti i lati non potranno avere Superficie Coperta superiore a 150 mq;
 - le strutture a tunnel dovranno avere altezza massima di 6 ml e Superficie Coperta non superiore a 300 mg;
 - le serre fisse dovranno avere altezza massima di 6 ml e Superficie Coperta non superiore a 300 mq.
- 4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico.
- 5. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

Art. 88 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

- Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
 - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
 - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
 - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati

l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;

- in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienicosanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.
- 2. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 89 Ospitalità in spazi aperti

- 1. Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni, integrate dal presente articolo, le attrezzature per l'agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico.
- 2. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) non è ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico con disciplina di intervento t1 o t2. Le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori di cui alla L.R.30/2003 e regolamento attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità. Si dovranno altresì osservare le seguenti ulteriori condizioni:
 - secondo quanto previsto dalla normativa vigente l'agricampeggio potrà essere svolto in piazzole aventi una superficie massima di mq. 60 cad., delle quali lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 25%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica quali servizi igienico-sanitari, cucina, ecc.., con ancoraggi al suolo non di natura permanente;
 - la sosta camper o agrisosta camper potrà essere svolta in piazzole aventi una superficie massima di mq. 30 cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al

regolamento di DPGR 46/R/2004, fermo restando che in entrambe i casi, tutti gli apprestamenti allestiti dall'imprenditore agricolo dovranno essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

3. Nuovi volumi a supporto della destinazione principale, quali i locali accessori e le destinazioni di servizio all'agricampeggio o agrisosta camper, sono da trovare all'interno dei volumi esistenti.

Art. 90 Manufatti per l'agricoltura amatoriale

- 1. In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, che comprende anche agli annessi realizzabili dalle aziende agricole nei casi in cui queste non abbiano le superfici fondiarie minime di cui alla LR 1/2005 e s.m.i.
- 2. La costruzione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale è subordinata alle seguenti condizioni:
 - a. nel caso di fondi utilizzati per agricoltura amatoriale o autoconsumo, che il proprietario o il conduttore del fondo mantenga una congrua superficie minima, come specificato ai successivi commi;
 - nel caso di aziende agricole, oltre a quanto prescritto al precedente punto a), che queste non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda;
 - c. in ogni caso non devono essere presenti sul fondo altre costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, salvo i casi in cui, per le caratteristiche improprie, le stesse debbano essere sostituite e, in ogni caso, che le eventuali consistenze abusive vengano rimosse;
 - d. tali annessi sono da considerare strutture temporanee, la cui permanenza è limitata al periodo di effettivo utilizzo. Non è per questo consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.
- 3. È consentita l'installazione di un solo annesso per ogni fondo o gruppo di fondi vicini territorialmente e/o connessi funzionalmente. L'installazione di più annessi nel territorio comunale è consentita ai titolari di più fondi che dimostrino indipendenza degli stessi in relazione all'uso effettivo, alla collocazione e alle possibilità di accesso. In particolare occorre riferirsi alle seguenti superfici minime:
 - a. per gli annessi per il ricovero di attrezzi e prodotti, che i soggetti richiedenti, in ogni caso, abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

Attività o tipo di produzione	Superificie agraria utilizzata (SAU) (mq)	Dimensioni massime dell'annesso (mq)			
orti privati	>100 >200	6 9			
orticoltura in campo aperto	>200	12			
oliveto e promiscuo	>2000 >5000	20 35			
vigneto e frutteto	>1500 >5000	20 35			
seminativo e pascolo	>3000 >15000	20 35			
silvicoltura	>30000	20			
stoccaggio biomasse	>30000	30			
castagneto da frutto	>5000 >15000	20 30			

b. per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima sopraindicata s'intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei

- quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
- 4. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 94.

Art. 91 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per allevamenti amatoriali

- 1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al presente articolo. I manufatti per allevamenti amatoriali non sono comunque consentiti nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'art. 48.
- 2. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Vernio e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art.82 delle presenti Norme, e allo smantellamento dei manufatti alla cessazione dell'attività.

La disponibilità della risorsa idrica è condizione essenziale per la realizzazione del manufatto e deve essere verificata prima della presentazione dell'istanza.

3. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

tipo di allevamento	n. massimo capi	Superfice agraria utilizzata (SAU)	Dimensioni massime dell'annesso	
apicoltura	15 arnie	-	12 mq	
avicoltura	100	>100 mq	12 mq	
cunicoltura	10 riproduttori	>100 mq	12 mq	
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq	
suini	2 adulti	>100 mq	12 mq	
bovini	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq	
Equini o camelidi	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq	

Tali annessi dovranno rispettate le seguenti distanze minime:

tipo di allevamento	n. massimo capi	Distanza minima dalla propria abitazione (ml)	Distanza minima da abitazioni altrui (ml)	Distanza minima dai confini (ml)	Distanza minima dalle strade (ml)
apicoltura	15 arnie	-	-	-	-
avicoltura	100	10	20	10	10
cunicoltura	10 riproduttori	10	20	10	10
ovini/caprini	10	20	25	20	20
suini	2 adulti	25	50	25	25
bovini	2 adulti	20	40	20	20
Equini o camelidi	2 adulti	20	40	20	20

Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini sono ammessi su tutto il territorio comunale, per ospitare fino ad un massimo di due capi e devono osservare le seguenti caratteristiche:

- gli annessi possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino o bovino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio. L'area di pertinenza potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1.40 a 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal Codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto;
- 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 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale;
- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq 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 di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.
- 4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 deve rispettare la morfologia del suolo, limitando i rimodellamenti allo stretto necessario e comunque in continuità con il profilo altimetrico del terreno esistente ed è inoltre consentita a condizione che tali annessi:
 - a) siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, purché naturali e di origine vegetale e compatibili con la tradizione costruttiva locale;
 - b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
 - c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - d) nel caso di depositi e rimesse, non debbano essere collocati a distanze inferiori di:
 - 5 metri dalle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo, salvo i casi di costruzione in aderenza;
 - 10 metri da tutte le altre abitazioni, salvo i casi di costruzione in aderenza;
 - 3 metri dal confine, salvo i casi di costruzione sul confine stesso;
 - distanze minime da strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

La realizzazione degli annessi è comunque subordinata ad un corretto smaltimento delle acque piovane e alla posa in opera di un serbatoio interrato, o integrato paesaggisticamente, per il loro recupero, da dimensionare in base alle esigenze di utilizzo.

- 5. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
 - Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui all'articolo 88, laddove siano presenti Superfici Fondiarie sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.
- 6. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - Altezza (HMax) 2,20 ml.;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
 - rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici e compatibilità con le norme igienico sanitarie;

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti seconde le norme vigenti.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 94.

Art. 92 Manufatti a supporto dell'attività venatoria per la caccia al cinghiale

1. La realizzazione di <u>strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie</u> è consentita esclusivamente a gruppi o associazioni di cacciatori, o a singoli appartenenti agli stessi residenti nel Comune di Vernio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo. È esclusa la realizzazione di questi manufatti nell'ambito R2.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mg.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- spazio vitale Sul di 10 mq/cane adulto, di cui almeno 4 mq coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
- eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
- adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a mq 1000.

I box e gli spazi per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

Eventuali locali da adibire gli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie edificabile (o edificata) (SE) consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno.

Sono ammesse recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 33, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse;
- 250 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti;
- 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

L'associazione proponente dovrà sottoscrivere l'impegno a:

- mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero; dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria, non attingendo all'acquedotto comunale.
- 2. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di Vernio ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore ma è consentita la realizzazione di una tettoia nella misura massima del 30% della SE del manufatto.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC. Dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

3. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli <u>appostamenti fissi per l'esercizio</u> <u>dell'attività venatoria</u> è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale.

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 5 mq.;
- rispettino le distanze da abitazioni, pubblici esercizi e luoghi pubblici o frequentati dal pubblico.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li renda equiparabili a tettoie con pareti laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,20 ml.; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

Art. 93 Manufatti per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica

- 1. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 8 mq., aperti almeno su un lato e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
- 2. L'installazione di manufatti per l'osservazione naturalistica, anche connessi con le attività di formazione, studio e sensibilizzazione ambientale, è consentita in tutto il territorio comunale, con le eventuali limitazioni previste dalle disposizioni sovraordinate. I manufatti dovranno essere privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo e di Superficie Coperta non superiore a 8 mg.
- 3. L'installazione dei manufatti dei commi 1 e 2 è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

Art. 94 Recinzioni dei fondi agricoli

- 1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
- 2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno; ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità.

Nel caso di recinzioni dei "fondi chiusi" la recinzione dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali tipiche capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica.

- 3. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento.
- 4. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattle grids* ecc.), in corrispondenza delle strade poderali e comunque a distanza non superiore a 150 ml.
- 5. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica.
- 6. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo X II dimensionamento

Art. 95 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

- 1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale e, ai sensi di legge, comprende le previsioni che il PO sottopone a permessi di costruire, indicati come interventi diretti (ID), progetto unitario convenzionato, sinteticamente indicate dal piano come Interventi da Convenzionare (IC), e quelle da sottoporre a Piano Attuativo (PA). Hanno altresì valenza quinquennale l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune di Vernio.
- 2. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono disciplinate all'Allegato A, le cui disposizioni prevalgono rispetto alla disciplina generale del Piano Operativo.
- 3. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri
 - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente e di demolizione con ricostruzione consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
 - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata all'Allegato A.
- 4. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali non comprende le quantità previste dai Piani Attuativi per i quali è decorso il termine per la realizzazione di cui all'Art. 110 della L.R. 65/2014 ma che, essendo stati assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione, possono essere completati in conformità ai parametri approvati ai quali si rimanda integralmente.
- 5. Le aree soggette a vincolo espropriativo, ovvero quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già completamente di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione e le opere pubbliche previste su aree o immobili già di proprietà pubblica, sono elencate all'art. 96.
- 6. Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere pubbliche su aree soggette a vincolo espropriativo, di cui al successivo 96, qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.
- 7. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale), con le seguenti specificazioni:
 - Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista. Tale disposizione trova applicazione solo ai fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse:
 - Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 50% della Superficie edificabile (SE) prevista. Tale disposizione trova applicazione solo ai fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse.

Il dimensionamento delle Opere pubbliche è correlato e proporzionato alle esigenze funzionali specifiche dei diversi servizi, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere e pertanto non è dimensionato dal PO.

8. Nelle tabelle che seguono il dimensionamento per UTOE delle trasformazioni previste:

	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
UTOE 1 Valle e Versanti del Bisenzio	Nuova			Nuova edificazione	Riuso		Nuova edificazione
DISCILLIO	edificazio ne	Riuso	Totale	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	150	1.630	1.780				
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	200	200	0	0	0	0
totale	150	1.830	1.980	0	0	0	0
	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
UTOE 2				con Copianificazione			senza Copianificazione
Frazioni e nuclei dell'Alta valle del				Nuova edificazione	Riuso		Nuova edificazione
Bisenzio	Nuova edificazio ne	Riuso	Totale	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	500	500				
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	900	900	0	0	0	0
totale	0	1.400	1.400	0	0	0	0
	Territorio urbanizzato (dimensioni massime			Territorio rurale			
LITOE 2	so	ostenibili)		con Copia	nificazion	ie	Copianificazione
UTOE 3 Conca di Montepiano	Nuova			Nuova edificazione	Riuso		Nuova edificazione
• • •	edificazio ne	Riuso	Totale	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE	SE mq.

						mq.	
residenziale	2.095	0	2.095				
industriale-artigianale	200	0	200	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	1.000	1.000	0	0	0	0
totale	2.295	1.000	3.295	0	0	0	0

	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
Territorio comunale				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova		Totale	Nuova edificazione	Riuso		Nuova edificazione
	edificazio ne			artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	2.245	2.130	4.375				
industriale-artigianale	200	0	200	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	2.100	2.100	0	0	0	0
totale	2.445	4.230	6.675	0	0	0	0

Art. 96 Opere pubbliche e aree soggette a vincolo espropriativo

- 1. La realizzazione delle Opere pubbliche perimetrate nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla OP, comprende anche le aree soggette a vincolo espropriativo; l'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
- 2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
- 3. Le opere pubbliche, che potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali, e sono di seguito elencate:

OP1.01 - Scuole e nuovo percorso a Serilli

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico in zona Il Ceraio (Serilli) e di una viabilità ciclo-pedonale a servizio.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 4700 mg

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 43 - Particelle 18, 22, 47, 88, 89, 93, 94, 95, 96, 187, 371, 373, 379, 389, e 458

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 43 - Particelle 93, 94, 95, 96

Foglio 43 - Particelle 491, 492 e 494

Percorso carrabile: Foglio 43 - Particelle 187, 89, 88, 389, 22

Percorso ciclopedonale: Foglio 43- Particelle 371, 18

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Ulteriori prescrizioni

La progettazione del percorso dovrà essere coerente rispetto alle condizioni orografiche, cercando la miglior integrazione paesaggistica. Il nuovo edificio scolastico deve migliorare la qualità urbana del tessuto, ponendosi lungo strada, in stretta relazione visiva con gli edifici limitrofi.

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP1.02 – Parcheggio pubblico a Sant'Ippolito (presso la scuola)

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato di Sant'Ippolito. Nell'opera pubblica è incluso un percorso parzialmente già utilizzato che colleghi questo parcheggio a quello del cimitero.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 890 mq

Particelle catastali incluse nell'intervento Foglio 48, Particelle 628, 144, 1104 e 932 Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 48, Particelle 144, 1104 e 932 (porzioni)

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Ulteriori prescrizioni

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP1.03 – Parcheggio pubblico a Sant'Ippolito (presso il circolo)

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato di Sant'Ippolito.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 1000 mg

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 48, Particelle 970, 973 e 1117

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 48, Particelle 970, 973 e 1117

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Ulteriori prescrizioni

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP1.04 – Parcheggio a servizio del cimitero di Sant'Ippolito

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del cimitero di Sant'Ippolito

Dimensionamento

Superficie territoriale: 1600 mg

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 48, Particelle 671, 38, 1010, 1012, 1011 e 1024

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 48, Particelle 671, 38, 1010, 1012, 1011 e 1024

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Ulteriori prescrizioni

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP1.05 – Parcheggio e verde pubblico a Le Confina

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico e di verde pubblico anche a servizio della chiesa che si trova nelle immediate vicinanze

Dimensionamento

Superficie territoriale: 600 mg

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 48, Particella 953

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 48, Particella 953

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Ulteriori prescrizioni

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP3.01 – Edificio di interesse pubblico e nuovo collegamento verso il cimitero a Montepiano

Descrizione dell'intervento

Aree per la realizzazione di una strada di collegamento fra la SR 325 e il parcheggio prospiciente il cimitero di Montepiano. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un nuovo edificio di interesse pubblico con un'area a parcheggio e a verde pubblico, nonché una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica della strada di progetto.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 9000 mg

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 18 - Particelle 375, 157, 156, 155, 154, 281, 312 e 311

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Foglio 18 - Particelle 375, 157, 156, 155, 154, 281, 312 e 311

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Ulteriori prescrizioni

La progettazione della strada dovrà essere coerente rispetto alle condizioni orografiche, cercando la miglior integrazione paesaggistica dell'edificio e del collegamento.

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP3.02 – Edificio per l'istruzione a Montepiano

Descrizione dell'intervento

Nuovo edificio scolastico in progetto è previsto per dotare la frazione di un luogo più adatto, sicuro, moderno, funzionale e sismicamente idoneo rispetto al fabbricato attualmente adibito a scuola, di vecchia costruzione e posto in fregio a via dell'Appennino.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 4000 mq

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 48. Particelle 576, 199

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Ulteriori prescrizioni

La progettazione dell'edificio dovrà essere coerente rispetto alle condizioni orografiche, cercando la miglior integrazione paesaggistica, in relazione in particolare con gli edifici di pregio presenti e rispetto ai coni di visibilità da e verso il Lago Fiorenzo.

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

OP3.03 – Parcheggio alla Badia (Montepiano)

Descrizione dell'intervento

Nuovo parcheggio. L'area è caratterizzata da forti pendenze e dalla vicinanza con l'edificio vincolato della Badia di Montepiano.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 4000 mq

Particelle catastali incluse nell'intervento

Foglio 7, Particella 194

Particelle catastali da sottoporre ad esproprio

-

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio *Ulteriori prescrizioni*

La progettazione del parcheggio dovrà essere coerente rispetto alle condizioni orografiche, cercando la miglior integrazione paesaggistica, in relazione in particolare con l'edificio vincolato della Badia. Si raccomanda quindi una schermatura adeguata che tuteli la vista della Badia, in considerazione anche delle caratteristiche orografiche dell'area.

Si rimanda alle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per un quadro completo delle prescrizioni vigenti sull'intervento.

Art. 97 Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

- 1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali, cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
- 2. Gli interventi dovranno in primo luogo garantire le seguenti prestazioni, ove possibile stante lo stato dei luoghi, la morfologia e le evidenze storiche, paesaggistiche e monumentali:
 - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
 - per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
 - per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
 - per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...)
 / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
 - per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adequati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
 - per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
 - per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).
- 3. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).
 - In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono comunque da considerare prioritari:

- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
- gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
- 4. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza -, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
- 5. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Titolo XI Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 98 Disposizioni comuni

- 1. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
- 2. Gli Interventi di trasformazione sono contraddistinti da due lettere (AN per indicare le aree di nuova edificazione, AR per le aree da riuso), seguite da una cifra che indica l'UTOE in cui ricade l'area di trasformazione ed infine un numero progressivo. Gli interventi edilizi diretti convenzionati (ID) sono identificati in cartografia attraverso il contorno dell'area di colore verde scuro; i progetti unitari convenzionati (IC) sono identificati attraverso il contorno dell'area di colore rosso; i Piani Attuativi (PA) sono identificati attraverso il contorno dell'area di colore giallo.
- 3. La disciplina specifica di ciascun intervento di trasformazione è riportata nell'Allegato A, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
 - una descrizione dell'intervento;
 - la destinazione d'uso ammessa;
 - il dimensionamento;
 - vincoli e tutele;
 - il convenzionamento opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - le disposizioni specifiche indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti;

Il quadro geologico, idraulico e sismico e fattibilità sono riportati nelle Schede di fattibilità elaborate dal geologo, mentre ulteriori prescrizioni e indirizzi ambientali sono riportati nel Rapporto Ambientale della VAS.

- 4. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
- 5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.
- 6. Le opere di interesse pubblico previste sono indicate nelle Tavole 1:2.000 della Disciplina del territorio del PO e le discipline specifiche per ciascuna opera sono definite all'art. 96 attraverso:
 - una descrizione dell'intervento
 - i fogli e le particelle catastali interessate dall'intervento e le eventuali aree sottoposte ad esproprio
 - il dimensionamento
 - vincoli e tutele
 - le disposizioni specifiche.

Art. 99 Condizioni alle trasformazioni

- 1. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegato A delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
 - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
 - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
- 2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera

- od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici. e simili.
- 3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.
- 4. I Piani Attuativi (PA), i progetti unitari (IC) e i permessi di costruire (ID) convenzionati, definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
- 5. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
 - il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
 - le modalità di smaltimento;
 - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi:
 - le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
 - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.
- 6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
 - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrate, ecc.;
 - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

Art. 100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti

- 1. Oltre a quanto disposto al Titolo IV, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
 - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
 - prevedere nelle aree verdi impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mg. di SE prevista dal progetto;
 - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
 - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo:
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2. Nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
 - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
 - incremento del verde di connettività urbana, cioè, mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.
- 3. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:
 - gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
 - gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
 - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;
 - laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

Art. 101 Regole grafiche per i progetti

- 1. Ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal presente PO è descritto nell'Allegato A. Le disposizioni quantitative e le disposizioni sulle aree o opere da cedere contenute nelle schede hanno valore prescrittivo. In particolare le aree da cedere corrispondono alle superfici indicate in planimetria riconducibili ai seguenti temi elencati in legenda:
 - luer: lotto urbanistico di riferimento per la nuova edificazione residenziale;
 - luep: lotto urbanistico di riferimento per la nuova edificazione produttiva;
 - luec: lotto urbanistico di riferimento per la nuova edificazione commerciale;
 - lued: lotto urbanistico di riferimento per la nuova edificazione direzionale:
 - luet: lotto urbanistico di riferimento per la nuova edificazione turistico-ricettiva;
 - v: viabilità di progetto;
 - vp: area a verde di uso pubblico;
 - vr: area a verde privato;
 - pp: parcheggio ad uso pubblico;
 - mg: fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica;
 - fa: filare alberato.
- 2. Le indicazioni grafiche hanno viceversa carattere di indirizzo e fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi individuati al Titolo IV delle presenti Norme e le eventuali indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per gli ambiti.

Le aree indicate come viabilità di progetto corrispondono alla rete stradale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto

eventualmente definito per le specifiche schede, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

Connessioni pedonali e/o ciclopedonali

Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.

I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1, 50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.