

Comune di Montelupo Fiorentino

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

Paolo Masetti

Sindaco

Elena Corsinovi

Responsabile del Procedimento

Yuri Lippi

Responsabile del Servizio

Riccardo Manetti

Sara Cambi

Daniele Guglielmo

Rosa Fusco

Gabriele Mori

Ilaria Staunovo Polacco

Paolo Vaglini

Ufficio di Piano

Silvia Lami

Garante dell'informazione e partecipazione

Giovanni Parlanti

Progettista

Gabriele Banchetti

Censimento PEE e Responsabile VAS

Elisa Iannotta

Collaborazione VAS

Geo Eco Progetti

Gabriele Grandini

Studi geologici

H.S. Ingegneria

Studi idraulici

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Chiara Balducci

Collaborazione e elaborazione grafica GIS

**Norme Tecniche di
Attuazione**

Marzo 2024

INDICE

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....	7
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO 1 : Generalità.....	7
Art.1. Definizioni.....	7
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	7
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	7
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	9
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	10
Art.6. Regolamento Edilizio.....	10
CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....	12
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	12
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	13
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	14
CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....	14
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	14
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	14
Art.13. Piani Attuativi.....	15
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana.....	16
Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	16
Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	17
Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	17
CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....	19
Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	19
Art.19. Distanze.....	19
Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	19
Art.19.2 - Distanze minime tra edifici.....	20
Art.19.3 - Distanze dalle strade.....	20
Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi.....	21
Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	21

Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	22
Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	24
Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....	25
CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d’uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	26
Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	26
Art.23. Destinazione d’uso attuale.....	26
Art.24. Mutamento della destinazione d’uso.....	27
Art.24.1 - Residenziale.....	28
Art.24.2 - Attività industriali e artigianali.....	28
Art.24.3 - Attività commerciali all’ingrosso e depositi.....	29
Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	30
Art.24.5 - Attività turistico ricettive.....	30
Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....	30
Art.24.7 - Attività Agricole.....	31
Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	32
CAPO 4 : Interventi edilizi.....	34
Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	34
Art.26. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.....	34
PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	35
TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	35
CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....	35
Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	35
Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.).....	35
Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....	36
Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.).....	37
Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.).....	38
Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.).....	38
Art.27.6 - Edifici non censiti.....	39
Art.27.7 - Edifici degradati e diruti.....	39
Art.27.8 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	40
Art.27.9 - Edifici posti in zone speciali.....	40
Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....	41
Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.....	41
Art.28.2 - Criteri di intervento.....	42
Art.28.3 - Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali.....	46
Art.28.4 - Recupero dei sottotetti.....	49
TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	50

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato.....	50
Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	50
Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato.....	50
Art.30.1 - La città storica ed aree storicizzate – A.....	51
Art.30.1.1 – Tessuti storici di impianto – SOTTOZONA “A1.”.....	52
Art.30.1.2 – Tessuti storicizzato– SOTTOZONA “A2”.....	52
Art.30.1.3 – Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– SOTTOZONA “A3”.....	53
Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	54
Art.30.2.1 – Tessuto consolidato : B1.....	55
Art.30.2.2 Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B1.....	57
Art.30.2.3 – Tessuto consolidato pianificato: B2.....	58
Art.30.2.4 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica : B3.....	59
Art.30.2.5 – Tessuto consolidato di impianto – BR.....	59
Art.30.2.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAC.....	60
Art.30.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	60
Art.30.3.1 – Tessuto a prevalente destinazione produttiva-artigianale esistente:D1.....	61
Art.30.3.2 – Tessuto a prevalente destinazione produttivo-commerciale:D2.....	62
Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....	63
Art.32. Aree di verde privato : Vpr.....	63
Art.33. L'albergo diffuso.....	63
Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici.....	64
CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....	66
Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	66
Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	66
Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	66
Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	67
Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	67
Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....	68
CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....	70
Art.36. Caratteri generali.....	70
Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	70
Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale.....	71
Art.39. Verde di arredo stradale.....	72
TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....	73
CAPO 1 : Caratteri generali.....	73
Art.40. Disposizioni generali.....	73
Art.40.1 - Agriturismo e agricampeggio.....	74
Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	75

Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	76
Art.40.4 - Strade private in zona agricola.....	76
Art.41. Articolazione del territorio rurale.....	77
Art.41.1 - Aree di protezione storico ambientale.....	77
CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....	79
Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	79
Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	79
Art.43.1 - Abitazioni rurali.....	79
Art.43.2 - Manufatti aziendali.....	81
<i>Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....</i>	<i>81</i>
<i>Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....</i>	<i>82</i>
<i>Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei).....</i>	<i>83</i>
<i>Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....</i>	<i>84</i>
<i>Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.).....</i>	<i>84</i>
Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	87
<i>Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....</i>	<i>88</i>
<i>Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....</i>	<i>89</i>
<i>Art.44.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.....</i>	<i>90</i>
<i>Art.44.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie.....</i>	<i>91</i>
Art.44. Aree boscate.....	92
Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa.....	92
Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....	93
CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....	95
Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	95
Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	95
Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	96
Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	96
<i>Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola.....</i>	<i>96</i>
Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	97
CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....	101
Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....	101
Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani.....	102

Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....	103
Art.50.1 - Attività di interesse territoriale in zona agricola -IT.....	103
Art.50.2 - Attività per il gioco del Golf – T.....	104
Art.50.3 - Attività di depositi – De.....	104
Art.50.4 - Campagna abitata - TR10.....	105
Art.50.5 - Campagna urbanizzata - TR11.....	105
Art.50.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11.....	106
PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	106
CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....	106
Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	106
Art.51.1 - Progetti Norma.....	107
Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID.....	108
Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....	108
Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT.....	110
Art.51.1.4 - Aree di Riqualficazione urbanistica: RQ.....	111
Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....	111
Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	112
CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.....	113
Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	113
PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....	114
TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	114
CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....	114
Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	114
Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici.....	114
Art.55. Impianti a biomasse.....	115
Art.56. Impianti eolici.....	116
Art.57. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	116
CAPO 2 – Zone speciali.....	118
Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa.....	118
Art.59. Aree di rispetto cimiteriale.....	118
Art.60. Area di rispetto dei depuratori.....	119
Art.61. Varchi territoriali.....	119

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	120
Art.62. Beni paesaggistici.....	120
CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	121
Art.63. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.	121
Art.64. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	121
Art.64.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	121
Art.64.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	122
Art.64.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	122
Art.64.4 - Depurazione.....	123
Art.64.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	124
Art.64.6 - Inquinamento acustico.....	125
Art.64.7 - Risparmio energetico.....	125
TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....	127
CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....	127
Art.65. Disposizioni generali.....	127
Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici.....	129
Art.67. Fattibilità per fattori idraulici.....	132
Art.68. Fattibilità per fattori sismici.....	135
Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica.....	139
CAPO 2 - Norme Finali.....	144
Art.70. Barriere architettoniche.....	144
Art.71. Edilizia sociale.....	144
Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	144
Art.73. Salvaguardie e norme transitorie.....	145

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 : Generalità

Art.1. Definizioni

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

Art.2. Contenuti del Piano Operativo

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

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

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

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

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;

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

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola n. 2 – Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole da n.3 a n.11 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola n.12 – Il Piano di protezione civile nell'ambito del Piano Operativo comunale
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
 - Allegato A1 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente rurale
 - Allegato da A1.1 – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente rurale, scala 1:10.000
 - Allegato A2 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente urbano
 - Allegato da A2.1 a A2.9 - Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente urbano, 1:2.000
 - Allegato B – Schede progetti Norma
 - Allegato C – Album dei nuclei rurali
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
 - Allegato E – Opere pubbliche e aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Relazione di coerenza con PTCP

Piano per la programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA) composta da:

- Relazione schede
- Tavole da n.1 a n.4 - Programma di abbattimento delle barriere architettoniche, scala 1:5.000

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
 - Allegato B al Rapporto Ambientale – I servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici

- Sintesi Non Tecnica

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- G/I.00 – Relazione geologica idraulica e criteri di fattibilità
- G.01 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- G.02 – Carta della pericolosità sismica di livello 2
- G.03 – Carta della vulnerabilità sismica di livello 1
- G.04 – Carta della esposizione sismica di livello 1
- G.05 – Carta del rischio sismico di livello 1
- I.01 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- I.02 – Carta delle quote di esondazione per tempo di ritorno T 200 anni

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo

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

dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

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

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

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.51.1.3 (AT), le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

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

Art.6. Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione

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

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

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

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

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

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

Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

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

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

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

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma quinquennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S.I.C.T., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato	12,0 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	5,0 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune	4,0 mq./ab.
- aree per parcheggi	3,0 mq./ab.
2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede norma di cui all'allegato D, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti , dovrà corrispondere una dotazione di 24 mq./ abitante di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.
3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE) come definita dal Regolamento regionale 39/R/2018. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S.I.C.T., si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.
4. In caso di una frazione di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 40 mq, si approssima per eccesso.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo

Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:
 - a) Interventi diretti:
 - b) Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014
 - c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014
 - d) Interventi di rigenerazione urbana
 - e) Progetti esecutivi di opere pubbliche
2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

Art.11. Intervento edilizio diretto

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

Art.12. Progetti Unitari Convenzionati

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.
3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale con un unico atto.
4. Il termine di validità del progetto unitario, decorrenti dalla data della delibera di approvazione del Consiglio Comunale, è di norma fissato in cinque anni.
5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso il termine di validità del progetto

unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito, in assenza di variante urbanistica non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

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

Art.13. Piani Attuativi

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

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

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

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;

- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - l) relazione geologica di fattibilità;
 - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
 - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Piano Operativo, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per

verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.

2. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:

a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione, da stipulare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti, con il quale il soggetto attuatore si obbliga, entro il termine indicato nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste ed alla cessione gratuita delle stesse e delle aree su cui insistono;

b) presentazione di una congrua garanzia fidejussoria, con le caratteristiche di cui al D. Lgs. n. 36/2023, il cui importo è determinato dal computo metrico approvato e maggiorato del 35%.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere completo di tutti i documenti componenti il progetto esecutivo di cui all'art. 33 del DPR n. 207/2010. In rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento è consentita, su indicazione del Responsabile del Procedimento, l'omissione di uno o più dei documenti costituenti il progetto esecutivo.

Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione

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

2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano

Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del P.O.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale

Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel DPGR 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante al P.O.

2. Nel caso di sopravvenute modifiche alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, le stesse prevalgono e sono immediatamente efficaci nei confronti:

a) dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati, degli interventi di rigenerazione urbana, dei progetti esecutivi di opere pubbliche, nonché delle domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, presentati successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;

b) per le varianti ai Piani Attuativi, ai Progetti Unitari Convenzionati, agli interventi di rigenerazione urbana, ai progetti esecutivi di opere pubbliche, il cui atto di approvazione è successivo all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;

c) per le varianti ai Permessi di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ai Permessi di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alle Segnalazioni Certificate di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, nonché per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, che configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197 della L.R. 65/2014, presentate successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse.

Art.19. Distanze

Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà

1. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, la distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 metri.

2. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nei seguenti casi:

a costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 del Codice Civile);

3. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di costruzione in aderenza, sono ammesse

distanze dai confini inferiori in caso di accordo tra tutti i confinanti interessati, mediante scrittura privata sottoscritta e registrata con autentica di firma da notaio o pubblico ufficiale, con allegata la planimetria dell'intervento sottoscritta per presa visione ed accettazione, che descriva in modo inequivocabile l'oggetto da realizzare e la sua collocazione rispetto ai confini di proprietà. In tali casi la verifica delle distanze viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate dall'accordo.

6. Qualora l'area di intervento confini con aree di proprietà comunale, la deroga è concedibile unicamente previo ottenimento del parere favorevole espresso dal Servizio Lavori Pubblici.

Art.19.2 - Distanze minime tra edifici

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza. Pertanto, è ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine.

2. Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole "luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile.

3. Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti.

4. Nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Inoltre, ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

Art.19.3 - Distanze dalle strade

1. La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza, sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti. Per le aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada mentre per le aree interne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal presente articolo.

2. Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. d-bis) della L. 55/2019, si considerano riferiti esclusivamente alle Zone omogenee "C" assimilate alle zone, o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo, i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dai commi secondo e terzo dell'art. 9 del D.M. 1444/1968. Pertanto, nelle Zone omogenee "C" o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo:

- a) le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

3. ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

b) qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate ovvero Progetti Unitari Convenzionati, con previsioni planovolumetriche.

3. fatto salvo il rispetto della normativa sulle costruzioni soggette a rischio sismico, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:

a) gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada;

b) distanze inferiori dal confine stradale sono ammesse solo nel caso di interventi che necessitino di allineamenti a fabbricati esistenti;

c) nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione, ovvero della porzione che modifica la sagoma dell'edificio, sull'allineamento esistente e definito da almeno due fabbricati esistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dal presente Piano Operativo, è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi

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

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

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

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1

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

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

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

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

1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore oppure 1 posto auto = 12,5 mq. In caso l'accesso al posto auto avvenga direttamente dalla viabilità pubblica.

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

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

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

Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)

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

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche, solo nel caso di aumento delle unità abitative
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, solo nel caso di aumento delle unità abitative
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative;
- aumento del numero delle unità abitative ;

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

la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc:

- a) del volume totale o della volumetria complessiva per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;
- b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di cui al comma 2, sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

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

4. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 50 metri e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione.

7. Ove consentito dagli strumenti di pianificazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione

d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a

parcheggio,

anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

8. Nei casi di cui al comma 7, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 4 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.

9. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

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

11. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3.

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

Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione

1. Il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 300 mq, nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita.

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

4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti con le caratteristiche di cui al comma 1, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita

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

6. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

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

Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dal presente Piano Operativo, dai Piani Attuativi comunque denominati e dai Progetti Unitari Convenzionati, (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici, se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) le serre solari , disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;
- c) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

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

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:
 - le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
 - le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
 - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

Art.23. Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.
2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.
3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze ancorché sottoposte al parere della Commissione Edilizia e alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.
4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.24. Mutamento della destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

2. Sono considerati mutamenti urbanisticamente rilevanti di destinazione d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali:

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

Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso "attrezzature di servizio pubbliche", distinguendola dalla categoria "Direzionale e di servizio private", in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 24.8.

3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

4. Nei casi di cui al comma 3, ancorché il cambio di destinazione d'uso sia eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero risulti urbanisticamente rilevante, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3. Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

5. Nei casi in cui l'uso attuale di un edificio o di un'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo:

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

6. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 m dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero.

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

Art.24.1 - Residenziale

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

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

Art.24.2 - Attività industriali e artigianali

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

a) le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti legati ad attività produttive (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);

b) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

c) l'artigianato di servizio qualora connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, gelaterie,} e similari, ferramenta, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;

d) artigianato di produzione di beni artistici qualora connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali

superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

e) le attività estrattive;

f) impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;

g) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

2. Oltre il limite di 120 mq di Superficie Calpestabile di cui alla lett. c) e d) del comma 1, gli edifici ovvero le singole unità immobiliari sono assimilati, ai fini della presente disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, alla destinazione commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le superfici aperte all'uso pubblico sono considerate superfici di vendita.

3. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestabile per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che:

a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;

b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto ivi comprese le attività di deposito ed esposizione di merci, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

a) commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio;

b) attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita e/o di magazzino, superiore a 500 mq di Superficie Calpestabile, quali rivenditori di materiali edili, concessionari di autoveicoli, ivi incluse le attività di noleggio, vendita di mobili e similari;

c) depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio

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

- a) commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
- b) commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- c) commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- d) commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare aventi Superficie Calpestabile pari o inferiore a 500 mq;
- e) somministrazione di alimenti e bevande;
- f) vendita della stampa;
- g) distribuzione carburanti;
- h) attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;
- i) artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e abitazioni di cui alle c) e d) dell'art. 24.2, con Superficie Calpestabile pari o superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività.

Art.24.5 - Attività turistico ricettive

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

- a) strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
- b) campeggi e villaggi turistici: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping village, le aree di sosta, i parchi di vacanza;
- c) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- d) residence.

Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private

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

- a) direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti

o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, 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; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;

b) servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:

- Servizi per il benessere fisico: palestre, piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness, scuole di danza;
- servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
- Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,
- Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub,
- Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,
- Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande fino ad una superficie calpestabile massima di 100 mq;
- Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

Art.24.7 - Attività Agricole

1. La destinazione d'uso agricola 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. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche e di agriturismo, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali.

2. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- a deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- b Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, ovvero atti pubblici, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- c in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. 64/1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.

Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

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

servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;

a) servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

b) servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;

c) servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni;

d) servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;

e) servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;

f) servizi cimiteriali. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;

g) servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;

h) servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.

i) impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.

j) parchi e giardini pubblici o di uso pubblico: sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e

k) 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;

l) parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

m) verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;

n) piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;

o) parcheggi pubblici a raso.

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

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

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

CAPO 4 : Interventi edilizi

Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

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

Art.26. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.

1. Tali interventi sono i seguenti:
 - a) Sostituzione edilizia
 - b) Ristrutturazione urbanistica
 - c) Demolizione senza ricostruzione
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

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

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

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

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.P.V.**)

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

4. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici E.P.V. di cui al successivo art.27.5.

Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed

Etnoantropologici.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Interventi ammessi

6. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V**, sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

7. Fino alla suddetta verifica è consentita la sola manutenzione ordinaria

Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 27.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

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

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

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va.** sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

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

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

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

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

9. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica .

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

11. Gli interventi di cui alla lett. d) del comma 5, quelli di cui al comma 8 e del comma 10, sono ammessi tramite la presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà essere corredato dalla relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1

Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

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

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

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

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

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

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti alla presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il Parere Preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

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

Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 e art.26 comma 3 (sostituzione edilizia) delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

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

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

Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.)

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 e art.26 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

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

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

Art.27.6 - Edifici non censiti

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.
2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.
3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.
5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.21 della L.R.65/2014.

Interventi ammessi

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.
7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

Art.27.7 - Edifici degradati e diruti

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

Interventi ammessi

2. È ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. Per i soli fabbricati classificati **E.R.V.** la ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.
3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.
4. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi

in cui tale area non risulti debitamente graficizzata , gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1 .

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

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

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

Art.27.8 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

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

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

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

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

4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.27.1. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art.27.9 - Edifici posti in zone speciali

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

2. Sono considerate zone speciali:

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

- aree di rispetto cimiteriale
- aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
- le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche

3. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

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

6. Lo spostamento dei fabbricati, che potrà essere effettuato previo parere obbligatorio e vincolante dell'Amministrazione Comunale, non dovrà nè determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, ne comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi

Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici E.R.V. ed E.Va. devono essere corredati di 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 progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) 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;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storicoartistico, tipologico-documentario 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.

d) 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;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Nel caso di edifici E.E.V. i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

Art.28.2 - Criteri di intervento

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V., E.Va**, per i fabbricati **E.E.V.** nelle parti non alterate e per i fabbricati ricadenti in zona agricola, hanno di norma valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti. Eventuali soluzioni alternative a quelle indicate nei commi successivi, potranno essere valutate previo parere preventivo.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V., E.Va** e per i fabbricati **E.E.V.** per le parti non alterate devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V., E.Va**, per i fabbricati **E.E.V.** nelle parti non alterate e per i fabbricati ricadenti in zona agricola, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V., E.Va** e per i fabbricati **E.E.V.** per le parti non alterate devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm.40.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da

ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 30 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato ove è possibile nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, anche mediante recupero del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arriciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Gli interventi sopra citati dovranno comunque armonizzarsi con il contesto in cui sono inseriti, seguendone caratteristiche compositive ed architettoniche. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte nei fabbricati classificati fino a **E.E.V**

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in legno naturale, nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Tranne che per gli edifici classificati **E.R.V.** e per quelli interni alla Zona A è ammessa la formazione di infissi in ferro, alluminio verniciato ed in pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici classificati **E.R.V.** e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici **E.R.V.** non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"..

Le porte di negozi o botteghe (garage etc...). saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito o in legno verniciato. Nelle zone A non è comunque ammesso l'utilizzo di infissi in alluminio.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali

(come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra (con esclusione di materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc.).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

Art.28.3 - Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita, qualora specificato nell'articolo di riferimento delle singole zone, la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
 - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
 - gazebi non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare;
 - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
 - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
 - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 1,20 metri, voliere e assimilati;
 - sbarre, separatori, dissuasori e simili.
- c) una tettoia per ricovero per autovetture, libera su tutti i lati e totalmente priva di tamponamenti esterni, semplicemente infissa al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, avente una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore a 12,50 mq per ciascuna singola unità immobiliare, tetto a capanna ovvero ad un'unica falda con altezza in gronda non superiore a 2,40 metri. Il limite di 12,50 mq è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla L. 122/89 per l'unità immobiliare di riferimento ed in deroga ai limiti dell'indice di copertura previsto per la sottozona. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme;
- d) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali cassette in legno sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non

superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;

e) una piscina scoperta per ciascuna complesso immobiliare residenziale avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 60 metri quadrati, purché localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore a 0.5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi; E' vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente. Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;

f) fatto salvo il divieto di cui alla lett. e), vano tecnico fuori terra di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d) e) ed f), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura, riferito all'area di pertinenza urbanistica, inferiore:

- a quello stabilito per gli edifici gli edifici classificati E.R.V., E.Va., E.E.V.;
- a quello stabilito dalle norme di zona omogenea cui appartengono i restanti edifici.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- a) manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- b) tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di

sostegno in calcestruzzo, aventi una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 10% della Superficie edificabile per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta a supporto dell'attività turistico-ricettive e degli agriturismi per ciascun complesso edilizio a supporto dell'attività, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati, localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore ad 0,5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi; E' vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La copertura dei teli e dell'interno della casca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente. Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

Art.28.4 - Recupero dei sottotetti

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:
 - a) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
 - b) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
 - c) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
 - d) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
 - e) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
 - f) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato

Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti

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

Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato

1. Esso è costituito da:
 - A : La città storica composta da:
 - A1 : Tessuti storici di impianto
 - A2 : Tessuto storicizzato
 - A3 : Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale
 - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
 - B1.1 : Tessuto consolidato da ridefinire
 - B1.2 : Tessuto consolidato da mantenere
 - B2 : Tessuto consolidato pianificato
 - B3 : Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica
 - BR : Tessuto consolidato di impianto
 - PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione
 - D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale composte da:
 - D1 : Tessuto a prevalente destinazione produttivo-artigianale
 - D2 : Tessuto a prevalente destinazione produttivo-commerciale

Art.30.1 - La città storica ed aree storicizzate – A

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico (TS-Tessuto Storico) così come definite nello Statuto del Territorio del P.S.I.C.T. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.C.T.
3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico, gli insediamenti ed i centri minori, i parchi, i giardini di particolare pregio. In queste zone si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.
5. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 34.

DESTINAZIONI D'USO

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

PRESCRIZIONI

7. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
 - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
 - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
 - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
 - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
 - l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza è ammessa esclusivamente tramite la presentazione di

- un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi.;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
 - in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 55 mq. di SU. I frazionamenti delle case di corte non possono in ogni caso prevedere la divisione delle corti stesse con nessun tipo di recinzione. Eventuali dimensionamenti inferiori potranno essere consentiti previa verifica di conformità alla tipologia edilizia e per un numero massimo di unità pari al 35% delle complessive previste (calcolato per difetto), fermo restando il reperimento dei parcheggi privati.
 - Ai fini del reperimento dei parcheggi stanziali privati sono ammesse le deroghe di cui all'art.20.2

Art.30.1.1 – Tessuti storici di impianto – SOTTOZONE "A1."

1. I tessuti storici A1 individuano il nucleo originario di Montelupo
2. Per il Centro Storico di Montelupo valgono le seguenti disposizioni:
 - per gli interventi sugli edifici classificati, valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, Capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
 - per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze non superiori alle preesistenti, con distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato nel DM 1444/1968 all'art.9 per le zone A e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile,
 - le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprehensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto,
 - interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero e nel rispetto degli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S.I.C.T..
1. Tutti gli interventi all'interno dei tessuti storici A1 devono essere coordinati con le misure previste al successivo art.34

Art.30.1.2 – Tessuti storicizzato– SOTTOZONA "A2"

1. Le zone A2 identificano i tessuti insediativi di origine storica delle frazioni di Sanminiatello e la Torre
2. Per le zone A2 valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
- sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, incluse le addizioni volumetriche entro il 10% del volume;
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
- interventi diversi da quelli sopra indicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopra indicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

Art.30.1.3 – Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– SOTTOZONA “A3”

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

2. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.1 nelle zone A2 valgono le seguenti ulteriori specifiche disposizioni:

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articolo 30.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nonché il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è ammesso a condizione che gli eventuali interventi edilizi necessari ad assicurare la funzionalità e il rispetto dei requisiti igienico sanitari nonché della normativa vigente per i luoghi di lavoro siano eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui all'art.27;
- c) sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** , e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti;
- addizioni volumetriche, nei limiti di 25 mq di Superficie Edificabile per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente della stessa unità abitativa, e comma 3, lett. b). Tali ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti;

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti esclusivamente nel rispetto del rapporto di copertura non superiore a 0,50.

Villa Medicea dell'Ambrogiana

4. La Villa Medicea dell'Ambrogiana individuata con apposito simbolo nella Tav.3 – Montelupo Fiorentino e la Torre è stata oggetto di un Protocollo d'Intesa tra:

-Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria;

-Regione Toscana;

-Agenzia del Demanio;

-Comune di Montelupo Fiorentino

Con atto Prot.n.0018194 del 11.11.2016.

Il Protocollo d'Intesa è finalizzato all'attuazione di un programma di valorizzazione dell'immobile, che il presente Piano Operativo intende attuare. Gli interventi ammessi sul complesso della Villa Medicea dell'Ambrogiana sono esclusivamente quelli che saranno determinati dai futuri sviluppi del Protocollo d'Intesa, tenendo conto sia delle destinazioni strategiche ivi previste, tra cui quella di carattere museale, sia delle necessarie autorizzazioni necessarie a seguito della seguente situazione vincolistica del bene ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art.136:

- La zona attorno alla Villa dell'Ambrogiana sita nel territorio del comune di Montelupo Fiorentino, D.M. 24/01/1977 G.U. 53 del 1977.

Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

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

2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I.C.T.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

B1 – Tessuto consolidato:

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR5 Tessuto puntiforme

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR8 Tessuto lineare

TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

B2 – Tessuto consolidato pianificato:

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

B3 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica:

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

BR – Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa:

TR1 Tessuto ad isolati chiusi e semichiusi

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.C.T.

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

DESTINAZIONI D'USO

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

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

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

PRESCRIZIONI GENERALI

7. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 55 mq. di SU.

SOTTOZONE

8. Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

- B1 : Tessuto consolidato
- B2 : Tessuto consolidato pianificato
- B3 : Tessuto per l'edilizia Residenziale Pubblica
- BR : Tessuto consolidato di impianto

PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

- PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

Art.30.2.1 – Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

- a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa.

Il Tessuto consolidato B1 è suddiviso in:

- B1.1 : Tessuto consolidato da ridefinire
- B1.2 : Tessuto consolidato da mantenere

Norme comuni per le zone B1.1 e B1.2

DESTINAZIONI D'USO

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

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

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.
- sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
 - Interventi una tantum di cui al successivo comma 3;

Interventi specifici per le zone B1.1

3. Nel rispetto dell'articolato dell'art.12 della L.R. 41/2018, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzati al raggiungimento di condizioni di messa in sicurezza idraulica, che possono comportare la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con ricostruzione del primo piano di imposta calpestabile a quota minima pari all'altezza del battente per tempo di ritorno 200 anni oltre al relativo franco di sicurezza ($T200 + 0.5$ m).

4. L'area sottostante il primo solaio calpestabile non potrà essere utilizzato per servizi accessori alla residenza (garage cantine ecc.); è ammesso l'utilizzo per spazi di manovra.

5. L'intervento è realizzabile a pari superficie edificata esistente e nel computo di tale parametro

non è da considerarsi la superficie del piano terra da doversi realizzare in relazione alle disposizioni di cui all'art.8 della L.R.41/2018.

6.L'altezza massima del fabbricato sarà quella esistente maggiorata della quota indispensabile per la messa in sicurezza idraulica più il relativo franco di sicurezza.

Art.30.2.2 Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B1

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati **E.S.V. E.P** ed **E.E.V.**:

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

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

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

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

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

- 20% della SE esistente di ogni alloggio, fino a un massimo complessivo di 70 mq per l'intero edificio

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

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

e) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 15% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella

definizione di SE.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intero edificio
3. Sono inoltre ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 28.3.
4. Gli interventi di cui al presente articolo da realizzare sui fabbricati classificati E.E.V. e nelle relative aree di pertinenza potranno essere effettuate esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art.27.3 comma 3 (parere preventivo).

Art.30.2.3 – Tessuto consolidato pianificato: B2

Tali zone individuano:

a) i tessuti edilizi ordinati a prevalente destinazione residenziale, risultanti da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati e convenzionati.

1. Il periodo di efficacia dei piani attuativi, fatta salve diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme e/o nelle convenzioni ed a seguito di proroghe legislative, è di 10 anni dalla data di approvazione del piano.
2. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B2 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B.

MODALITA' D'INTERVENTO

4. Nelle zone B2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III Capo 1 delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.
5. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
- 5.E' ammessa la chiusura tramite infissi in vetro delle logge esistenti, a condizione che tale intervento sia realizzato sulla totalità delle unità immobiliari presenti e che tale intervento si integri correttamente nel contesto architettonico del fabbricato.
6. Sono inoltre ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 28.3 salvo quanto previsto al comma 1 lett e).

Art.30.2.4 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica : B3

1. Tali zone individuano tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione finalizzati all'Edilizia Residenziale Pubblica attuata, sulla base di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Attuativi e di altri strumenti attuativi. Sono da considerare tessuti B3 anche quelle aree che non sono state individuate come tali dal POC, ma che sono anch'esse originate da Piani per l'edilizia residenziale Pubblica.
2. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle zone B3 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
- a) sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi;
 - b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui all'art.27;
 - c) sugli edifici classificati **E.P.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia :
 - addizioni volumetriche "una tantum" nel limite complessivo del 20% della SE dell'unità immobiliare di riferimento;
 - interventi pertinenziali di cui all'articolo 28.3 salvo quanto previsto al comma 1 lett e)

Art.30.2.5 – Tessuto consolidato di impianto – BR

1. Tali zone individuano tessuti edilizi direttamente connessi con le zone A1 che, pur se di recente origine, unitamente ai tessuti di impianto storico A1 concorrono nella definizione dell'immagine urbana consolidata dei centri storici.
2. Nelle zone BR valgono le seguenti specifiche disposizioni:
- a) le destinazioni d'uso diverse dal residenziale sono ammesse, purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio e artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui all'art.27.

c) sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti,
- addizioni volumetriche "una tantum" nel limite del 20% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento;

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e le addizioni volumetriche e/o funzionali ammesse potranno essere realizzati a condizione che siano localizzati esclusivamente nell'area di pertinenza urbanistica posta sul fronte tergale dell'edificio di riferimento, non prospiciente spazi pubblici e/o viabilità pubblica.

Art.30.2.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2". Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

Art.30.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D

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

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

- D1 : Tessuto a prevalente destinazione produttiva-artigianale
- D2 : Tessuto a prevalente destinazione produttivo-commerciale

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

3. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-commerciale e per servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

4. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I.C.T. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

TP.S.I.C.T.I.C.T.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TP.S.I.C.T.I.C.T.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

5. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.C.T..

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

Art.30.3.1 – Tessuto a prevalente destinazione produttiva-artigianale esistente:D1

Tali zone individuano:

-le parti le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005.

DESTINAZIONI D'USO

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

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive

2. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorché non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1	0,80 mq/mq	50%	11,00 (salvo volumi tecnici)

3. Nei Tessuti D1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20%

della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

Art.30.3.2 – Tessuto a prevalente destinazione produttivo-commerciale:D2

Tali zone individuano:

-le parti le parti del territorio urbano occupate destinate ad insediamenti misti produttivo e commerciale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nei Tessuti D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo comma 3.

3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D2	0,60 mq/mq	50%	11,00 (salvo volumi tecnici)

4. Nei Tessuti D2 sugli edifici esistenti a destinazione commerciale-terziaria che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, gli interventi previsti dall'art.27 delle presenti norme.

Art.32. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:
 - realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
 - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
 - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra;
 - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva-artigianale, di piazzali adibiti al parcheggio, deposito ed alla movimentazione dei materiali funzionali alla attività svolta. Tali piazzali devono essere opportunamente schermati con materiali vegetali con specie autoctone

Art.33. L'albergo diffuso

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di

valorizzazione turistica del territorio.

2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:

- Centri storici (zone A1.e A2)
- Nuclei Rurali come disciplinato nell'Allegato C delle NTA

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati.

Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Territorio Urbano in scala 1:2.000, includono i centri storici A1 e A2 comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo IV delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi

aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica

Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del POC e si suddividono in:
 - F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
 - F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
 - F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
 - F4: Impianti tecnologici di interesse generale

Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del POC sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.
3. Le attrezzature scolastiche di progetto F1.2 possono essere definite da apposita Scheda Norma di cui all'Allegato B secondo i disposti dell'Art.51.1.5 – *Progetto di Opera Pubblica: OP*
4. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.
5. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O., sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.
2. All'interno dell'aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte

ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.

4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B e B1, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite progetto di opera pubblica.

Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo 2 e 3, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite progetto di opera pubblica.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie

di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui all'art.30.1 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno del territorio aperto saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a

facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;

- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale

impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;

- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;

- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato.

9. La progettazione di nuove linee elettriche dovrà prevedere alcuni accorgimento atti a limitare l'impatto sull'avifauna, seguendo quanto indicato dalle linee guida ISPRA (*Mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'avifauna*) del 2008. La riduzione del rischio di elettrocuzione può essere perseguita mediante l'isolamento del tratto di conduttore in prossimità dei sostegni e distanziando il posatoio per gli uccelli dai cavi in tensione. Inoltre, per quanto riguarda le linee in media tensione, dovranno essere utilizzati degli armamenti sospesi o delle mensole boxer.

CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità

Art.36. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Montelupo Fiorentino, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.

3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.

6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.

7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada

8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.

10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di

progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante

14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Corridoi infrastrutturali

18. Sono porzioni del territorio finalizzate alla realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale o comunale, oggetto di specifica strategia pianificatoria del Piano Strutturale Intercomunale .

19. La previsione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

20. Nelle aree ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale non sono ammessi interventi di carattere edificatorio anche se finalizzati alle aziende agricole.

Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S.I.C.T. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati

esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti della viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con apposita simbologia in relazione alla loro presistenza o in alternativa alla loro progettualità e hanno funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. Le tavole di P.O.C. distinguono i percorsi ciclo pedonali con le seguenti modalità:

- percorsi ciclopedonali esistenti;
- percorsi ciclopedonali di progetto interni al Territorio Urbanizzato;
- percorsi ciclopedonali di progetto o di rafforzamento degli esistenti .

Art.39. Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.

2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica.

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 : Caratteri generali

Art.40. Disposizioni generali

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

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S.I.C.T., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Firenze.

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

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

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

5. Sono considerate attività agricole:

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

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

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

Art.40.1 - Agriturismo e agriturismo

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

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

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

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

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

diminuire il deflusso superficiale.

Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

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

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

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

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

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

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

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

6. Il PAPMAA, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

9. La realizzazione delle recinzioni dovrà seguire le seguenti indicazioni progettuali al fine di mitigare la riduzione della permeabilità ecologica:

- al fine di consentire il passaggio della fauna di piccole dimensioni la recinzione dovrà essere collocata ad un'altezza di almeno 20 cm da terra;
- nei tratti dove la recinzione è limitrofa alla vegetazione forestale, la recinzione dovrà essere sarà posizionata ad una distanza pari almeno alla proiezione delle chiome sul terreno, e comunque non inferiore a 2 metri dalle piante arboree.

Art.40.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla

morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle “strade bianche”, possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

Art.41. Articolazione del territorio rurale

1. Nell’ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all’art. 21 del P.S.I.C.T.:

Il territorio rurale di Montelupo Fiorentino si articola in:

- E1 – Sub ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull’Arno
- E2 – Sub ambito della piana periurbana
- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell’Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

Art.41.1 - Aree di protezione storico ambientale

1. Sono parti del territorio rurale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza.

2. In queste aree non sono ammessi i seguenti interventi:

-costruzioni stabili o provvisori di qualsiasi tipo;

-utilizzo di terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere temporaneo;

3. Sono ammessi interventi relativi alla realizzazione di impianti tecnologici per la pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all’area.

4. Il patrimonio edilizio esistente all’interno di tali aree potrà essere ampliato alle condizioni previste nel successivo Capo 3 “*Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola*”

Art.41.2 - Ambiti di reperimento per l’istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale gli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta; essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura

agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.43.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.43.1 - Abitazioni rurali

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

a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.29.1

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

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

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

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

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

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

h) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

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

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

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

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

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

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

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

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

con biomasse solidi

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

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell’Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

10. Tali manufatti non sono ammessi all’interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all’art.41.1.

Art.43.2 - Manufatti aziendali

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

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

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

Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e

con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

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

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

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

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

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

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

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

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

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

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

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

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa

- E4 – Sub ambito di paesaggio dell’Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

6. Tali manufatti non sono ammessi all’interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all’art.41.1.

Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 43.2.1 e 43.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l’allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui con dimensione massima di 80 mq di superficie calpestabile;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

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

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

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

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

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell’Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

5. Tali manufatti non sono ammessi all’interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all’art.41.1

Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

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

Dimensioni:

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

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

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

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

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

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

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

5. Tali manufatti sono ammessi all'interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all'art.41.1 a condizione sia dimostrata la necessità dal PAPMAA e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

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

successivi.

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

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

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

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

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime:

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

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

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

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

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;

- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
 - b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
 - c) per le attività di acquacoltura SE 200
 - d) per le attività di fauna selvatica SE 100
 - e) per le attività di cinotecnica SE 50
 - f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
 - g) Per allevamento di equidi SE 200.
- 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:
 - I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
 - la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
 - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
 - i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
 - la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
 - la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
 - gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
 - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
 - altezza massima mt. 2.40
 - distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

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

- a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;
- b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Montelupo Fiorentino; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;
- c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

7. Tali manufatti non sono ammessi all'interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all'art.41.1

Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

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

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è

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

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

Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 2.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 12 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.

2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE.

3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 30 mq di SE.

4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti.

5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.

6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.

7. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di

ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

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

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

10. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E1 – Sub ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno
- E2 – Sub ambito della piana periurbana
- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

11. Tali manufatti non sono ammessi all'interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all'art.41.1

Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 38/r del 2011–Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in

tutto il territorio agricolo, salvo all'interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all'art.41.1

Art.44.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

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

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

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

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

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

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo, salvo all'interno delle Aree di Protezione Storico Ambientale di cui all'art.41.1.

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

Art.44.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie

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

Il manufatto non può superare mq. 50 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia, in zone vicine ai tracciati esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

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

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

4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

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

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

7. Il progetto deve contenere:

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

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

9. La realizzazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia sono ammesse esclusivamente all'interno dei Sistemi sotto elencate:

- E3 – Sub ambito della valle del Pesa
- E4 – Sub ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- E5 – Sub ambito di paesaggio delle colline fiorentine

All'interno dei Sistemi E4 ed E5 non sono ammessi all'interno delle seguenti aree:

- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- aree boscate.

10. Le strutture di cui al presente articolo possono, al cessare dell'autorizzazione o dell'attività venatoria, devono essere rimosse.

Art.44. Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S.I.C.T., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

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

Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale Intercomunale e come tali andranno protette e mantenute.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti
- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica
- e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica
- f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non è ammesso:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni
- b) la formazione di depositi e discariche di materiali
- c) gli annessi precari e le serre
- d) le coltivazioni specialistiche

4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati;
- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

4. 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 ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale

assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

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

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici

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

2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

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

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

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

Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati **E.E.V.**, di cui agli articoli seguenti ,sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 delle presenti NTA.

Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** , ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" per un massimo del 20% della SE esistente.

2. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme

3. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

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

4. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

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

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

5. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 70 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con

quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

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

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

7. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,6 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purchè all'interno della sua area di pertinenza.

Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

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

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 70 mq.

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

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 70.

5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 70 mq..

6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate.

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

8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq

ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.

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

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

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

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

Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

Tipi edilizi e modelli aggregativi

11.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

11.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

11.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

11.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

11.5. Altezza massima dei fronti mt. 7.0;

12.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

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

Sistemazioni esterne

12.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo

esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l' introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

12.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

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

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

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

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

Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.17 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T., nella tav.02 **"Disciplina del Territorio Rurale"** sono individuati i nuclei rurali e i relativi ambiti di pertinenza.

2. Per i nuclei rurali è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.

3. All'interno degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali del presente articolo sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, con le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto del nucleo rurale, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto rurale e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto del nucleo, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei rurali e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del nucleo rurale;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo rurale;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.18 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T.. sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

INTERVENTI AMMESSI

5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 43, sono ammessi esclusivamente:

-Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.43.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.1 delle presenti norme

-Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.43.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.2 delle presenti norme.

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

- tutti gli interventi di cui all'art. 27 ad eccezione di:

- trasferimenti di volumi;

- sostituzione edilizia.

6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.48

ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;

7. Orti sociali

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

Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014

Art.50.1 - Attività di interesse territoriale in zona agricola -IT

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature private di interesse territoriale di tipo sportivo e ricreativo, quali impianti sportivi, aree ludico-sportive, maneggi e spazi museali o divulgativi

2. Sulle aree indicate con apposita perimetrazione nella Tav.02 "**Disciplina del Territorio Rurale**", si può intervenire per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area, che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.

3. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di utilità pubblica, potrà essere stipulata Convenzione tra la proprietà o i gestori e il Comune che garantisca le modalità d'uso delle attrezzature e degli spazi, quelle di gestione, i tempi e i modi di realizzazione degli

interventi.

4. Per il patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree IT, quando è da ritenersi di valore nullo o con classificazione E.P.V., sono ammessi ampliamenti una tantum del 40% della SE esistente. L'ampliamento deve essere finalizzato ed asservito alla destinazione d'uso originaria.

5. sono ammesse costruzioni di servizio a carattere precario, da realizzarsi con materiali caratteristici (struttura in legno e coperture tradizionali) e su un solo piano, da destinarsi a spogliatoi, magazzini-rimessaggi, piccoli bar, nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

Utilizzazione fondiaria = 0.01 mq./mq.

H max = ml.2.70

Distanza dai confini = 6 ml.

Distanza dalle strade = 10.ml.

Parcheeggi = 0,25 mq/mq. superficie fondiaria

Art.50.2 - Attività per il gioco del Golf – T

CARATTERI GENERALI

1. Sono le zone destinate ad attività private di tipo sportivo e ricreativo per il gioco del Golf

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Si può intervenire per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area, che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.

3. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di utilità pubblica, potrà essere stipulata Convenzione tra la proprietà o i gestori e il Comune che garantisca le modalità d'uso delle attrezzature e degli spazi, quelle di gestione, i tempi e i modi di realizzazione degli interventi.

4. Oltre all'utilizzo dei fabbricati esistenti sono ammesse costruzioni di servizio a carattere precario, da realizzarsi con materiali caratteristici (struttura in legno e coperture tradizionali) e su un solo piano, da destinarsi a spogliatoi, magazzini-rimessaggi, piccoli bar, nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

Utilizzazione fondiaria = 0.01 mq./mq.

H max = ml.2.70

Distanza dai confini = 6 ml.

Distanza dalle strade = 10.ml.

Parcheeggi = 0,25 mq/mq. superficie fondiaria

Art.50.3 - Attività di depositi – De

1. Tali zone individuano aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di

autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso produttive e commerciali

MODALITA' D'INTERVENTO

3. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

- interventi di nuova costruzione relativi a nuova costruzione di edifici a servizio delle attività e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

-Indice di copertura massimo 5% della SF con un massimo di 200 mq.

-Altezza massima dei fronti 5 mt. fuori terra

-Parcheggi privati 7,5 mq./100 mq. di superficie

4. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:

-è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale,

-l'uso di tali zone è sottoposto a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

- l'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui al comma 3, i sistemi di scarico delle acque piovane.

5. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali.

Art.50.4 - Campagna abitata - TR10

1. Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.

2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.30.2.1 (B1).

Art.50.5 - Campagna urbanizzata - TR11

1. Sono tessuti pianificati in territorio rurale prevalentemente originati da progetti unitari e destinati prevalentemente a residenza.

2. Gli ambiti perimetrati Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole disciplina usi del suolo si qualificano con un tessuto edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.

Art.50.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11

1. All'interno delle aree individuate come Campagna Urbanizzata TR11 è consentita unicamente la destinazione d'uso residenziale. In caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità abitative inferiori a 55 mq. di Superficie Utile.

2. Per gli edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 0,40%, sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

3. Per i fabbricati esistenti e nelle rispettive aree pertinenziali sono ammessi gli interventi un tantum di cui al precedente art. 30.2.2.

**PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**
**CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti
insediativi, infrastrutturali ed edilizi**

Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dai Progetti Norma identificati nelle tavole della "disciplina del

suolo” con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superfici Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti nonché nelle Schede Progetti Norma di cui all’Allegato B.

2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT, delle AT e dei RQ, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell’articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un’equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell’articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell’ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell’area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all’intero ambito.

Art.51.1 - Progetti Norma

1. Ciascun Progetto Norma è individuato sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell’Allegato B la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Progetti Norma di cui all’Allegato B definiscono per ciascuna area di trasformazione:

- a la Superficie Territoriale;
- b la Superficie Fondiaria;
- c la Superficie Edificabile massima;
- d l’indice di copertura massimo;
- e l’altezza del fronte massima;
- f la tipologia edilizia ammessa;
- g le destinazioni d’uso consentite;
- h le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da

rispettare per l'attuazione dell'intervento.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

4. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%. Pertanto, 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 strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle tavole della

“disciplina del suolo” con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell’Allegato B la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.

3. In queste zone, per le quali si applica l’art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche.

4. Nei casi in cui la perimetrazione del PUC non comprenda tutta l’opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all’interno di tale perimetro. E’ tuttavia facoltà dell’Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell’intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nella relativa Scheda Progetto Norma.

5. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l’area che, una volta approvato dal Consiglio Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell’intera area e l’Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma del PUC. E’ ammessa comunque la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l’attuazione parziale sia coerente con l’intera area oggetto d’intervento, qualora lo stralcio corrisponde almeno al 50% dell’intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
- b l’impegno all’esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l’assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c polizza fidejussoria che preveda un importo idoneo maggiorato del 35% a garantire l’adempimento degli obblighi;
- d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all’esterno del perimetro dell’area oggetto di intervento, nei casi in cui l’Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

9. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell’importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l’onere di realizzare l’intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

10. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti Progetto Unitario Convenzionato, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione" .
2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata AT è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.
4. Le schede norma classificate con AT e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art. 51.2.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.
6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.
7. Le "Aree di Trasformazione" si attuano mediante piano attuativo. L'attuazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma.
8. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute nelle relative Schede Progetti Norma. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla rigenerazione urbana di cui al successivo articolo 51.2, all'interno del perimetro del comparto AT può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla rigenerazione urbana.
9. Nei comparti AT, a seguito dell'approvazione del Piano Attutivo, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma dell'Area di Trasformazione (AT).
10. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.
11. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:
 - a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;

- b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
 - c polizza fidejussoria che preveda un importo idoneo maggiorato del 35% a garantire l'adempimento degli obblighi;
 - d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.
12. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.
13. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione (AT), per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".
2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata RQ è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le schede norma classificate con RQ, possono prevedere specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.51.2
4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.
5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.
2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole della "disciplina del

suolo” con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell’Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le destinazioni d’uso sono quelle indicate all’interno della Scheda Norma di cui all’Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all’allegato “B” sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria

1. Nei casi in cui vi sia l’urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all’interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all’interno di Aree di Trasformazione (AT), è facoltà dell’Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell’area, anche prima dell’approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell’AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell’arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo PUC ovvero il Piano Attuativo dell’AT, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l’acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere rilevabile dal quadro economico risultate al collaudo delle opere eseguite.

CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 05/12/2023, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di cui all'**Allegato B** delle presenti norme:

- **OP*1.1** – Loc. Montelupo Fiorentino – S.P. Malmantile
- **OP*2.2** – Loc. La Torre – Via del Corso
- **OP*4.2** – Loc. Montelupo Fiorentino [strategia **M_26** del P.S.I.]
- **OP*4.3** – Loc. Samminiatello – Via di Montaltuzzo [strategia **M_39** del P.S.I.]
- **AT*9.1** – Territorio rurale – Lago di Sammontana [strategia **M_07** del P.S.I.]
- **AT*9.2** – Territorio rurale – S.P. Malmantile

PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE
CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili

Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone in particolare per le zona A e con esclusione degli edifici classificati **E.V.**, **E.R.V.** , sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

4. La realizzazione degli impianti fotovoltaici e solari termici dovrà prevedere l'installazione di pannelli con vetri antiriflesso, al fine di minimizzare il possibile abbagliamento dell'avifauna.

Art.55. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di

produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell’impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.56. Impianti eolici

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
2. Gli impianti eolici non destinati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.
3. Gli impianti eolici domestici destinati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all’Allegato 1b del PIT-PPR “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.
4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all’autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d’impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.
5. In riferimento all’Allegato 1b del PIT-PPR “Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell’impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.57. Criteri generali per l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:
 - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
 - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
 - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d’insieme;
 - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l’interramento delle linee di

connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificialmente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

CAPO 2 – Zone speciali

Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

Art.59. Aree di rispetto cimiteriale

1. In tali aree, cartografate dal Piano Operativo, in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.

2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Art.60. Area di rispetto dei depuratori

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

Art.61. Varchi territoriali

1. In conformità alle indicazioni dello Statuto del Territorio del P.S.I.C.T., il Piano Operativo individua con apposito segno grafico sulle Tav.02 **“Disciplina del Territorio Rurale”**, le aree libere a lato della viabilità sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento.

2. In corrispondenza di detti varchi non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici o configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti e di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazione per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art.62. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S.I.C.T. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Montelupo Fiorentino sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:

- La zona attorno alla Villa dell'Ambrogiana sita nel territorio del comune di Montelupo Fiorentino, D.M. 24/01/1977 G.U. 53 del 1977.
- Fascia di m.100 ai lati della variante della strada statale n.67, D.M. 08/01/1970 G.U. 45 del 1970.

- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia dalla profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (Art. 142; c.1; lett.B; D.Lgs 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett. M, D.Lgs. 42/2004).

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.

4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015

CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art.63. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.65, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

Art.64. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari convenzionati, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

Art.64.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni

agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Art.64.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Art.64.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;

c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art.64.4 - Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Art.64.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;

b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;

- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;

- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;

- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

Art.64.6 - Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Art.64.7 - Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

NORME FINALI

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art.65. Disposizioni generali

1. **Generalità.** La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente "capo" recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:

- DPGR 5/R del 30.01.2020;
- LR 41/2018;
- DLgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
- Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze di cui alla DCP n. 1/2013 di approvazione della variante di adeguamento del PTCP ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005;
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
- Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno;
- Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA);
- Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI);

coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo è oggetto di adeguamento approvato con presa d'atto del Consiglio Comunale.

2. **Elaborati di riferimento.** Costituiscono oggetto dell'articolazione normativa del presente Piano Operativo:

- la disciplina finalizzata alla salvaguardia e riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni finalizzate alla salvaguardia e riduzione dei rischi geologico e sismico;
- i criteri di fattibilità da applicarsi agli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica contenuti nelle singole schede norma sulla base degli

interventi ivi previsti.

Tali disposizioni, criteri, condizioni e prescrizioni di fattibilità assumono valenza prescrittiva.

La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati del “Piano Strutturale Intercomunale delle due rive”, allestiti per il territorio comunale di Montelupo Fiorentino:

- Elaborato QG.03 – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi;
- Elaborato QG.04 – Carta della pericolosità geologica;
- Elaborato QG.05 – Carta della pericolosità sismica;
- Elaborato QI.06d_Magnitudo idraulica
- Elaborato QI.07d_Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni

3. Criteri di fattibilità. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica e in relazione agli aspetti sismici per gli interventi previsti/ammessi dal Piano Operativo sono definiti sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sulla scorta dei principi generali fissati dal Piano Strutturale Intercomunale, quali indirizzi per il Piano Operativo.

I criteri di fattibilità individuati in relazione agli aspetti sismici sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale, oltre ad essere conformi alle prescrizioni generali della normativa regionale vigente (ex paragrafo C.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020), recepiscono anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune di Montelupo Fiorentino (Microzonazione Sismica MS1 e MS2 facenti parte del quadro conoscitivo), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica su vasti areali che includono tutti i territori urbanizzati del territorio comunale.

I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti nelle “schede norma” del presente Piano Operativo devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più elevata o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.

I criteri di fattibilità degli interventi disciplinati con apposita scheda norma (ID, ID*, PUC, RQ, AT*, OP, e OP*) sono individuati nella specifica sezione **criteri di fattibilità e prescrizioni**; per gli interventi che trovano attuazione attraverso l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a

condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 4 aspetti: geologico, idraulico, sismico e tutela della risorsa idrica sotterranea (idrogeologico).

Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici

art.66 – criteri di *fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici*

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità geologica. L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione geologica* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica nei disposti normativi in vigenza di cui al:

- PAI del bacino dell'Arno (AdB);
- PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS);
- DPGR 53/R/2011;
- DPGR 5/R/2020;

si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione, susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi.

ABACO della PERICOLOSITA' GEOLOGICA/GEOMORFOLOGICA nell'EVOLUZIONE della NORMATIVA SOVRACCOMUNALE

DPGR. n. 53/R/2011	DPGR n. 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distretto App.Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	P.F. (moderata)	P.1 (bassa)

Nella tavola QG.04 Pericolosità geologica del Piano Strutturale Intercomunale sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR

5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 10 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

3.1 Fattibilità G4 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio. Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono esser tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza deve essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

3.2 Fattibilità G4 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

3.3 Fattibilità G4 | scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei

fronti di scavo.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 11 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

4.1 Fattibilità G3 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza dovrà essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4.2 Fattibilità G3 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

4.3 Fattibilità G3 | scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico,

da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 12 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

5.1 Fattibilità G2 | nuova costruzione/altri interventi. La fattibilità degli interventi di:

- nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018);
- nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1. Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

7. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. I Piani Attuativi, i Piani di Recupero, i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), le attività permesse nelle aree di trasformazione e i progetti edilizi, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni contenute nel Piano Strutturale o nel presente Piano Operativo, devono essere corredati di elaborati geologici, geotecnici e di modellazione sismica contenenti gli esiti di apposite indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuare in relazione alla classe di indagine in cui ricade l'intervento, così come definita al paragrafo 3 dell' Allegato 1 - art. 5 DPGR 1/R/2022.

Art.67. Fattibilità per fattori idraulici

1. Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 *Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.*

1.1 Modellazione idraulica. I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale (tavole con indicazione di pericolosità idraulica, battenti di esondazione per Tr 200 anni e magnitudo idraulica del reticolo oggetto di studio), fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale Intercomunale e del presente Piano Operativo.

1.2 Tempo di ritorno TR 200. Ogni considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed azioni finalizzate alla sua riduzione per la definizione dei criteri di fattibilità, deve avere a riferimento l'evento ricorrente con tempo di ritorno Tr 200 anni.

1.3 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza. Nella progettazione degli interventi di gestione del rischio, riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) come sotto definito:

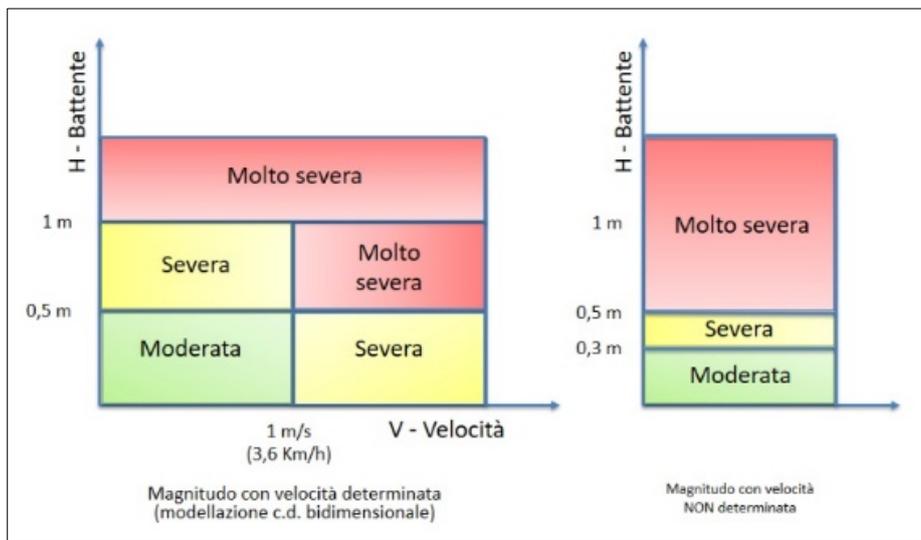
- a) per le aree esondabili da parte di corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico principale 0,50 ml;
- b) per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua afferenti al reticolo secondario 0,30 ml.

In caso di area interessata sia da eventi derivanti dal reticolo principale, sia da reticolo secondario, la sicurezza idraulica deve essere garantita rispetto al più gravoso dei due scenari.

2. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni. L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione idrologico idraulica* (quadro conoscitivo del PSI) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale Intercomunale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2.1 Magnitudo idraulica. La LR 41/2018 introduce, all'art. 2, lettere h1, h2 e h3, il concetto di magnitudo idraulica, quale criterio per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico.

Si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.



Schema delle magnitudo

3. **Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.** Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

4. **Directive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi.** I Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati e i progetti edilizi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e/o poco frequenti, devono essere corredati da specifici elaborati grafici riportanti planimetrie e sezioni/prospetti in cui sia individuata, in termini di quote assolute (m slm), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito al punto 1.3 del presente articolo.

4.1 **Modellazione idrologico idraulica.** Il livello idraulico di riferimento ai fini della progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere derivato dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PSI, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.

4.2 **Sistema di riferimento altimetrico (LIDAR).** Le proposte progettuali e/o le modellazioni idrauliche quantitative devono basarsi su dati altimetrici, individuati su cartografia Lidar, se disponibile, o su dati altimetrici derivanti da specifici rilievi di cui ne sia verificata la coerenza piano altimetrica con la cartografia Lidar.

5. **Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.** La gestione del rischio di alluvioni, finalizzata al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico, devono essere assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della LR41/2018.

6. **Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.** Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o

ripristino del drenaggio superficiale.

7. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

8. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata R.D. n. 523/1904.

9. Fattibilità nelle aree di fondovalle fluviale. Nelle aree di fondovalle fluviale evidenziate nelle tavole di Piano Strutturale la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici con grado di dettaglio adeguato ad individuare il livello di rischio dell'area di intervento.

10. Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli. Ogni intervento edilizio urbanistico (interventi di edilizia diretta, piani attuativi, progetti unitari convenzionati od altro), comportante incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di idonei sistemi di laminazione, volti a garantire l'invarianza tra le condizioni *ante* e *post opera* della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione, sia essa costituita da sistemi di fognatura o dal reticolo idrografico minore. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e durate di pioggia rappresentative per il caso in esame, facendo riferimento a metodi di calcolo di adeguato grado di dettaglio per la tipologia di intervento in esame. Per la definizione di superficie permeabile si rimanda all'art.64.2.

Art.68. Fattibilità per fattori sismici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità sismica. L'attribuzione delle classi di pericolosità sismica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale e comunque conforme ai criteri dettagliati al paragrafo C.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. Tali valutazioni sono basate sugli esiti degli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 e 2 elaborati a compendio del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi del DPGR 5/R/2020.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, già in fase di Piano Operativo debbono essere svolti studi di

approfondimento di cui al dettaglio dei paragrafi 3.2.1 e 3.6.1 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

3.1 Classe S4 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito ai paragrafi 3.6.2 e 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come specificato al comma 3.1 dell'art. 66 della presente disciplina.

3.2 Classe S4 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come dettagliato anche al comma 3.2 dell'art. 66 delle presenti norme, nonché all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4);
- 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 (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

3.3 Interventi non condizionati. Sono consentiti, in aree classificate a pericolosità sismica S4, senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3, S3f e Slq. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

4.1 Classe S3f | nuova costruzione. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità S3f), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.1 dell'art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati all'elaborazione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la

gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010.

4.2 Classe S3f | altri interventi. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l’ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata all’esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell’allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.2 dell’art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell’opera e alla rilevanza dell’intervento (DPGR1/R/2022) e finalizzati, alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell’azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;

4.3 Classe S3lq. Nelle aree con presenza di terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità **S3lq**), per i quali sulla base delle informazioni disponibili non sia stato possibile escludere a priori il rischio di liquefazione negli studi MS2, si prescrive che vengano realizzate indagini geognostiche sitospecifiche e svolte considerazioni geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni in maniera sistematica sull’estensione di verticali da accertare mediante indagini puntuali per la definizione dell’Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’o.d.p.c.m.3907/2010, atte e finalizzate alla verifica e al confronto con i valori dell’indice di liquefazione derivati e desunti dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 2.

Si prescrive che le verifiche di cui sopra debbano essere realizzate con approfondimenti geognostici in sito da eseguirsi già in fase di Piano Attuativo e/o PUC (ove questi strumenti di attuazione sia previsti) o, in loro assenza, in fase di progettazione edilizia (rilascio di permesso di costruire, approvazione di opera pubblica, SCIA, ecc), ad integrazione di quanto codificato a livello di NTC_2018 e DPGR n. 1/R/2022, secondo le casistiche di cui al dettaglio che segue:

- per edifici in classe di indagine 2 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPT;
- per edifici in classe di indagine 3 e 4 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPTU e valutazioni qualitative basate su fusi granulometrici.

In caso siano verificate condizioni di rispetto e/o suscettibilità per liquefazione per $IL > 5$, la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle “Linee guida per la

gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione”, da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell’Indice del potenziale di liquefazione).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno essere realizzati mediante: incremento della densità del terreno, compattazione del terreno, riduzione del grado di saturazione con incremento delle pressioni efficaci, dissipazione e controllo della pressione dell’acqua, controllo della deformazione al taglio e dell’eccesso di pressione neutra.

4.4 Classe S3 | campagna di indagini. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità **S3**), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell’area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo valle è necessaria, in aggiunta, una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie del tipo sismica a rifrazione o a riflessione.

4.5 Classe S3, S3f, S3lq | patrimonio edilizio esistente. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in aree classificate in classe di pericolosità sismica S3, S3f e S3lq) è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

4.6 Classe S3 / Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3 per amplificazione stratigrafica), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità degli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d'indagine 3 o 4 (DPGR 1/R/2022) e di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4 (DPGR 1/R/2022), come definite dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022 è subordinata alla valutazione dell’azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, mediante specifiche analisi di risposta sismica locale RSL (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione.

4.7 Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. **Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2.** Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

6. **Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1.** Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica

1. Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica.

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

1.1 Uso della risorsa idrica. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- allacciamento alla rete acquedottistica;
- preventiva valutazione del fabbisogno idrico e contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore per gli interventi relativi alle aree di trasformazione che prevedano nuovi insediamenti;
- riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti della rete, sulla base delle valutazioni dell'Ente Gestore nell'ambito dell'attuazione dei propri interventi;
- massimizzazione della raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- recupero e riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.

1.2 Qualità della risorsa. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- l'allacciamento all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- l'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o nel caso sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo.

1.3 Opere interrato e interferenze con la falda. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sulle acque sotterranee connesso a nuove infrastrutture interrate, volumi interrati nonché opere strutturali e fondali che possano interagire con la falda, deve essere predisposto un appropriato quadro conoscitivo sitospecifico ante operam, che contenga i dati idrogeologici di sito necessari per delineare la fattibilità dell'intervento sia in fase di corso d'opera che in fase post opera, ed individuare eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica della tutela della

risorsa stessa. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multi piano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi e tunnel ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa. Tali studi si basano su una modellazione idrogeologica delle modifiche correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, durante la gestione di cantiere, post operam, con riferimento inoltre a modifiche dei livelli di falda anche in relazione alle opere circostanti.

Al verificarsi di situazioni di significative interferenze idrogeologiche si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

2. Criteri di fattibilità in relazione alle condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea.

La classificazione di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea è definita nella "Carta idrogeologica" (tavv. QG.05) facente parte del quadro conoscitivo del PSI.

2.1 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "molto elevata" e "medio elevata". In tali aree si prescrive, in linea di massima, che venga escluso l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U.; stoccaggio di sostanze inquinanti; depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc.

Le fognature dovranno essere realizzate con manufatti e/o sistemi che garantiscano dallo sversamento di reflui nel terreno. Sono fatti salvi aggiornamenti legislativi in merito.

Deroghe a queste linee di indirizzo potranno essere realizzate nel caso che:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione in tali zone;
- vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato.

2.2 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "media". Nelle zone definite a vulnerabilità media le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione di rischio di inquinamento e della predisposizione di accorgimenti tali da impedire l'arrivo di inquinanti idroveicolati in falda.

3. Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico. Nella QG.05 "Carta idrogeologica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposita simbologia grafica i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì da identificarsi - con criterio geometrico - le

seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione. Le “zone di tutela assoluta” devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione (queste ultime individuate con perimetrazioni in Carta idrogeologica - QG.05).

Le “zone di rispetto” dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All’interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) 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 qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Capacità di ricarica degli acquiferi. Nelle more dei piani di settore della AdB Distrettuale dell’Appennino Settentrionale risulta in vigore (approvazione con D.P.C.M. del 20.02.2015 e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 07.07.2015) il “Piano Stralcio Bilancio Idrico. Lo stralcio “Bilancio Idrico” è lo strumento del Piano di Bacino per la definizione delle condizioni di criticità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, e per l’imposizione di vincoli di sfruttamento

sostenibile della stessa. Il bilancio idrico, definito alla scala del bacino idrografico, è espresso dall'equazione di continuità dei volumi entranti, uscenti ed invasati nel bacino superficiale e idrogeologico, al netto delle risorse necessarie per la conservazione degli ecosistemi acquatici ed dei fabbisogni per i diversi usi. È l'indispensabile strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica nonché la base scientifica sulla quale costruire, all'interno dei Piani di Tutela, le analisi, gli studi previsionali e le strategie volte al perseguimento degli obiettivi di qualità e più in generale i programmi e le azioni di governo del territorio a scala poliennale.

Fornisce inoltre gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che sotterranei, in un quadro tecnico chiaro ed unitario.

In relazione a tale articolato sulla Carta Idrogeologica QG.05 sono riportati gli areale delle zone classificate:

- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4).

1. In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:

a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", con obbligo di installazione di contatore;

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", fino ad un valore di 100 m³ /anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.

2. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

3. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno

stimato.

4. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3).

1. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:

a) Le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 200 m³ /anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.

2. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

3. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

CAPO 2 - Norme Finali

Art.70. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), .

Art.71. Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile (Aggiornamento approvato con Del. C.C. n.82 del 21.12.2022) devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;

– altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

3. Nella *Tavola n.12 "Il Piano di protezione civile nell'ambito del Piano Operativo"* del P.O., attraverso apposita simbologia si individua come il Piano di protezione civile è stato analizzato nell'ambito nel PO.

Art.73. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

4. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.

5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale .

6. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

7.E' fatta salva la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico inerente la modifica normativa per UI n.5 e T10.4 Comparto Colorobbia-Vas loc.Samminiatello approvata con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 20/02/2017.

8. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

9. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed

ambientale;

- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.