PIANO OPERATIVO

PO

Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

Stato modificato

maggio2021

QP - quadro progettuale

QP 02

Norme tecniche d'attuazione

Sindaco
Assessore all' Urbanistica
Simone Calamai
Responsabile del procedimento
Sara Tintori

Garante dell' Informazione e Partecipazione
Sandra Vannucci

Gruppo di progetto
Daniela Campolmi
responsabile Urbanistica
Maria Grazia La Porta
responsabile Pianificazione intermedia
Sara Pescioni

Consulenti
Sistema informativo
Idp progetti gis
Aspetti socio-economici
Mauro Lombardi
Marika Macchi
Annalisa Tonarelli
Aspetti geologici
Alberto Tomei
Aspetti idraulici
Davide Settesoldi

Contribuiti di settore
Settore edilizia privata -SUAP
Sandra Vannucci
Claudia Baroncelli
Cristiano Nastasi

Indice generale

Indice generale....1
PARTE I – GENERALITÀ'....6
TITOLO I - NORME GENERALI....6
Capo I - Contenuti e livelli di prescrizione....6
Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione....6
Art.2 Elaborati del Piano Operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare....7
art. 3 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi....10
art. 4 Validità del Piano Operativo....11
CAPO II – Articolazione del Piano Operativo....12
art. 5 Disposizioni generali....12
art. 6 Il Territorio urbanizzato....12
art. 7 Il Territorio rurale....13
art. 8 Zone territoriali omogenee....13
CAPO III - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo....14
art. 9 Valutazione del Piano operativo e relativa verifica....14
art.10 Prescrizioni ambientali....15
art. 11 Valutazione di incidenza....21
art. 12 Monitoraggio del Piano Operativo....21
art.13 Dimensionamento del Piano....21
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO....22
CAPO I - Strumenti di attuazione....22
art.14 Disposizioni generali....22
art. 15 Interventi di rigenerazione urbana....22
art.16 Programmi complessi di riqualificazione insediativa....23
art. 17 Piani attuativi....23
art. 18 Progetti unitari convenzionati....23
art. 19 Intervento diretto convenzionato....24
art. 20 Unità minime d'intervento....24
art. 21 Comparti edificatori....24
CAPO II –Disposizioni relative agli assetti insediativi....25
art. 22 Criteri e norme relative agli standard....25
art. 23 Parcheggi privati....26
art. 24 Parcheggi di relazione....26
art. 25 Parcheggi pubblici....27
art. 26 Criteri e norme relative alla dotazione di verde pubblico e privato....30
art. 27 Incentivi per l'edilizia sostenibile....32
CAPO III - Disposizioni particolari....33
art. 28 Varianti e interventi in deroga....33
art. 29 Interventi ammissibili su edifici e consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria (condoni edilizi)....33
Art. 30 Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino....34
art. 31 Interventi realizzati in applicazione della LR.n. 24/2009 e s.m.i. ("PIANO CASA")....35
CAPO IV - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni....35
art. 32 Disposizioni generali....35
art. 33 Categorie funzionali e loro articolazioni....36
art. 34 Mutamento della destinazione d'uso: definizione ed ammissibilità....41
art. 35 Compatibilità tra destinazioni d'uso....42
art. 36 Specifiche fattispecie di attività insediabili senza obbligo di cambio di destinazione d'uso....42
art. 37 Limitazione di funzioni ed attività incompatibili per singole zone ed immobili, anche senza cambio della destinazione d'uso....43
TITOLO III – DISCIPLINA DI TUTELA DELLA INTEGRITÀ' FISICA DEL TERRITORIO....45
art. 38 Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio: Contenuti e finalità....45
CAPO I - Rischio idraulico....46

art. 39 Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno....46
art. 40 Aree per opere di regimazione idraulica....47
art. 41 Reticolo idrografico superficiale....47
art. 42 Piani di risanamento idraulico....48
CAPO II - Protezione e controllo della risorsa idrica....49
art. 43 Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica....49
art. 44 Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico....49
art. 45 Approvvigionamento idrico autonomo....50
CAPO III - Fattibilità geologica, idraulica e sismica....51
art. 46 Fattibilità geologica, idraulica e sismica – Generalità....51
art. 47 Fattibilità per fattori geomorfologici....52
art. 48 Fattibilità per fattori idraulici....53
art. 49 Fattibilità per fattori sismici....54
art. 50 Adeguamento al PAI e al PGRA....55
TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E DELLE SUE COMPONENTI IDENTITARIE....55
art. 51 Disposizioni generali....55
CAPO I – Elementi di rilevanza storica e insediativa....56
art. 52 Nuclei Storici (urbani e rurali) – NS....56
art. 53 Emergenze storico architettoniche – ES....57
art. 54 Classificazione dell'edificato storico di valore....62
art. 55 Edifici di classe 1: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico....64
Art. 56 Edifici di classe 2: Edifici o complessi rurali di rilevante interesse architettonico e ambientale....65
art. 57 Edifici di classe 3: Edifici o complessi edilizi di interesse storico testimoniale....67
art. 58 Edifici di classe 4: Edifici o complessi edilizi di interesse architettonico o morfologico....68
art. 59 Testimonianze della cultura religiosa....70
art. 60 Testimonianze della cultura civile....70
art. 61 Parchi e giardini storici....70
art. 62 Area a rischio archeologico....71
art. 63 Viabilità storica....72
CAPO II – Elementi di rilevanza paesaggistico ambientale....73
art. 64 Area di salvaguardia ambientale naturale del Monteferrato....73
art. 65 Aree con sistemazioni agrarie storiche....74
art. 66 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici....75
art. 67 Ambiti di pertinenza fluviale....76
art. 68 Invasi e bacini artificiali....77
art. 69 Vegetazione ripariale....78
art. 70 Aree boscate....78
art. 71 Alberi monumentali e tutela di piante non ricadenti in area boscata....80
art. 72 Altri elementi vegetali di pregio....83
art. 73 I varchi territoriali....84
art. 74 Percorsi e punti di vista panoramici....84
CAPO III – Progetti di recupero paesaggistico ambientale....85
art. 75 Contesti fluviali....85
art. 76 Aree agricole soggette a misure di riqualificazione....86
art. 77 Cave dismesse....86
art. 78 Riqualificazione dei margini urbani....87
art. 79 Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale....88
CAPO IV - Vincoli sovraordinati....88
art. 80 Aspetti generali....88
art. 81 Laghi vincolati di cui all'art. 142, comma 1 lett. b) del D.lgs 42/04....88
art. 82 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04....90
art. 83 Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04....93
PARTE II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI....96
TITOLO V - IL TERRITORIO URBANIZZATO....96
CAPO I – Insediamenti a prevalente destinazione residenziale....96
art. 84 Disposizioni generali....96

Sezione I - Tessuti storici....101
Art. 85 TR1 - Tessuto residenziale storico....101
Sezione II - Tessuti insediativi di recente formazione....103
art. 86 TR2.1 – Tessuto consolidato non ordinato - alta densità....103
art. 87 TR2.2 – Tessuto consolidato non ordinato - bassa densità....104
art. 88 TR3 - Tessuto consolidato a blocchi....105
art. 89 TR4 – Tessuto residenziale pianificato....106
art. 90 TR5 – Tessuto residenziale puntiforme....107
art. 91 TM - Tessuto residenziale misto....108
art. 92 TF - Tessuto sfrangiato di margine....109
CAPO II – Insediamenti a prevalente destinazione produttiva....110
art. 93 Disposizioni generali....110
art. 94 TP1 - Tessuto a piattaforme produttive....114
art. 95 TP2 - Tessuto produttivo misto....116
art. 96 TP3 - Tessuto produttivo pianificato....118
art. 97 Disposizioni generali....119
art. 98 TT - Tessuto terziario....121
CAPO IV - Aree da assoggettare a riqualificazione insediativa....123
art. 99 Aree degradate e/o incongrue....123
Art. 100 Edifici da demolire o delocalizzare....124
art. 101 Residenze isolate all'interno del tessuto produttivo....124
CAPO V – Aree inedificate del territorio urbanizzato....125
art. 102 Verde privato - Vpr....125
art.103 Verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti - Vc....126
art.104 Verde di arredo stradale - Vs....127
TITOLO VI – IL TERRITORIO RURALE....127
art. 105 Disposizioni generali....127
CAPO I – Disciplina degli ambiti rurali....129
Sezione 1 - Ambiti ad elevato grado di naturalità....129
art. 106 Ambiti ad elevato grado di naturalità. Generalità....129
art. 107 Ambito A1 – Faggi di Javello....131
art. 108 Ambito A2 – Monteferrato....133
art. 109 Ambito A2.1 – Area agricola di versante....135
art. 110 Ambito A2.2 – Villaggio Focanti....136
art. 111 Ambito A3 – Collina boscata....136
art. 112 Ambito A3.1 - Aree agricole di Javello e Guzzano....138
art. 113 Ambito A3.2 – Aree agricole di Albiano, Reticaia e Terenzana....139
Sezione 2 - Ambiti a prevalente carattere rurale....140
art. 114 Ambiti a prevalente carattere rurale. Generalità....140
art. 115 Ambito A4 – Collina urbana....143
art. 116 Ambito A5 – Piana agricola....145
art. 117 Ambito A5.1 – Area periurbana di Montemurlo....147
art. 118 Ambito A5.2 – Area periurbana di Bagnolo....149
art. 119 Ambito A6 - Ambito dell'Agna e dell'ortoflorovivaismo....150
art. 120 Ambito A6.1 - Area ortoflorovivaistica....151
CAPO II – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura....152
art. 121 Operatori agricoli....152
art. 122 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale....154
art. 123 Interventi di sistemazione ambientale....156
art. 124 Criteri insediativi e localizzativi dei nuovi edifici e manufatti rurali....158
art. 125 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A....161
art. 126 Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali....162
art. 127 Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime....165
art. 128 Serre....171
art. 129 Manufatti aziendali temporanei....174
art. 130 Manufatti agricoli per agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici. 176
CAPO III - Interventi sul patrimonio edilizio esistente....178
art. 131 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di piano aziendale....178

art. 132 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale....179
art. 133 Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola....179
art. 134 Mutamento della destinazione d'uso agricola....180
art. 135 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola....181
art. 136 Disposizioni per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado....182
art. 137 Aree di pertinenza edilizia e agricola....183
art. 138 Interventi pertinenziali, piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici....184
art. 139 Recinzioni e muretti di contenimento....187
CAPO IV - Aree speciali del territorio rurale....188
art. 140 Aree speciali nel territorio rurale: articolazione....188
art. 141 Aree per attrezzature sportive e ricreative all'aperto....188
art. 142 Aree per depositi di materiali edili....189
PARTE III - DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO....191
TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI....191
art. 143 Articolazione degli interventi di trasformazione....191
art. 144 Elementi prescrittivi e variabili di progetto....191
TITOLO VIII – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA....192
CAPO 1 - Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana. Gli Schemi direttori....192
art. 145 Contenuti e finalità degli Schemi direttori....192
art. 146 SD 1 – Centro di Montemurlo....194
art. 147 SD 2 – Centro di Oste....194
art. 148 SD 3 – Polo commerciale di Bagnolo....194
CAPO 2 – Gli interventi di trasformazione....195
art. 149 AT Aree di Trasformazione....195
CAPO 3 – Strumenti specifici per l'attuazione delle trasformazioni....196
art. 150 Perequazione....196
art. 151 Compensazione....196
art. 152 Perequazione territoriale....196
art. 153 Trasferimento di volumi....197
Art. 153.bis Definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001....197
TITOLO IX – DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE....198
art. 154 Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale. Contenuti e finalità....198
CAPO I – Aree, attrezzature e servizi di interesse comune....198
art. 155 Disposizioni generali....198
art. 156 Servizi per il Culto (Sd)....200
art. 157 Servizi Ricreativi, Sociali E Culturali (Sr)....200
art. 158 Servizi per l'Istruzione di Base (Sb)....200
art. 159 Servizi per l'Istruzione Superiore (Si)....201
art. 160 Servizi Socio Sanitari (Sh)....201
art. 161 Servizi Sportivi Coperti (Ss)....201
art. 162 Servizi Tecnici (St)....201
art. 163 Servizi Amministrativi (Sa)....202
art. 164 Servizi Cimiteriali (Sc) e relative fasce di rispetto....202
art. 165 Aree per interventi di edilizia residenziale sociale....202
CAPO II – Spazi aperti di uso pubblico....203
art. 166 Disposizioni generali....203
art. 167 Piazze e aree pavimentate (Pz)....204
art. 168 Aree verde attrezzato (Vg)....204
art. 169 Aree per parchi urbani (Vp)....205
art. 170 Aree per parchi agricoli (Vpa)....205
art. 171 Orti urbani (Vo)....205
art. 172 Campi sportivi scoperti (Ps)....206
art. 173 Parcheggi scoperti e coperti (Pp)....206
CAPO III – Infrastrutture per la mobilità....207

art. 174 Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori....207
art. 175 Fasce di rispetto stradale....208
art. 176 Impianti di distribuzione carburanti....209
art. 177 Percorsi ciclopedonali....210
CAPO IV - Reti e infrastrutture tecnologiche....210
art. 178 Linee di metanodotto....210
art. 179 Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica....211
art. 180 Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione....213
art. 181 Impianti per la produzione di energia....214
CAPO V – Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi....219
art. 182 Aree soggette a vincolo espropriativo....219
Parte IV – NORME TRANSITORIE E FINALI....220
art. 183 Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo....220
art. 184 Aree sottoposte a piani attuativi, progetti unitari e interventi diretti convenzionati recepiti dalla precedente strumentazione urbanistica....220
art. 185 Adeguamento del Regolamento edilizio....221
Art. 186 Adeguamento del Piano Comunale di Classificazione acustica....221
art. 187 Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"....222
art. 188 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche - PIABA....222
Appendice....224
TABELLE DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA....224

PARTE I – GENERALITÀ'

TITOLO I - NORME GENERALI

Capo I - Contenuti e livelli di prescrizione

Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo PO) è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.

2. Esso definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

3. Le presenti norme sono organizzate nelle seguenti parti:

a) ***Parte I - Generalità****:* dove sono dettate le disposizioni generali del Piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale, le disposizioni derivanti dai piani sovraordinati e le discipline di fattibilità in relazione alle diverse condizioni di pericolosità derivate degli studi geologici di supporto al Piano Strutturale e al Piano Operativo, la disciplina riguardante la tutela delle componenti identitarie del territorio;

b) ***Parte II - Disciplina della gestione degli insediamenti****:* dove è definita la disciplina per gli insediamenti esistenti, sia per quanto riguarda il territorio urbanizzato che il territorio rurale, valida a tempo indeterminato.

c) ***Parte III - Disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio****:* dove è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per i 5 anni successivi all'approvazione del Piano Operativo.

d) Parte VI – **Norme finali e transitorie**.

4. Le previsioni del Piano Operativo sono supportate:

- dalla ricognizione delle disposizioni del Piano Strutturale concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, comprendenti il recepimento delle direttive del P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale per la tutela dei beni paesaggistici;
- dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti.

5. Attraverso le norme e le discipline sopraindicate il PO conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale (PS), nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) e Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato (PTC).

Art.2 Elaborati del Piano Operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare

1. Il Piano Operativo del Comune di Montemurlo è costituito dai seguenti elaborati:

***QC – Quadro Conoscitivo*:**

DOCUMENTI (DOC):

QC_01 - Schede di Rilievo degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale

QC_02 - Schede di Rilievo degli altri edifici di antico impianto

TAVOLE:

TAV_QC_01 – 1 tavola: Quadro d'unione delle schede di Rilievo (scala 1:10.000)

TAV_QC_02/n - 12 Tavole di Rilievo dell'area urbana (scala 1:2000)

QP –Progetto di Piano:

DOCUMENTI (DOC):

QP_01 - Relazione illustrativa

QP_02 - Norme tecniche di attuazione con i seguenti allegati:

A) Schede normative e di indirizzo progettuale relative ai Nuclei Storici (NS)

B) Schede degli interventi di trasformazione (AT)

C) Dimensionamento del PO

D) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

QP_03 – Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e conformità al PIT - PPR

QP_04 - Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, (aggiornamento) costituito da:

A) - Schede del censimento delle barriere architettoniche;

B) - Relazione illustrativa con individuazione delle criticità e delle priorità di intervento;

C) - 3 Tavole relative alle frazioni di Montemurlo, Bagnolo e Oste (scala 1:5000).

TAVOLE:

TAV_QP01 – Mappa di inquadramento – Il Territorio urbanizzato (scala 1:5000);

TAV_QP02/n – 4 Tavole: Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale (scala 1:5000);

TAV_QP03/n – 12 Tavole: Usi del suolo e modalità di intervento – il territorio urbanizzato (scala 1:2.000);

TAV_QP04 - Zone Omogenee, territorio urbanizzato e UTOE (scala 1:10.000)

QV – Quadro Valutativo VAS:

QV01 – Rapporto ambientale

QV02 – Valutazione d'Incidenza

QV03 **–** Sintesi non tecnica

QG – Studi geologici :

DOCUMENTI (DOC):

DOC_QG_01 – Relazione di fattibilità con le seguenti appendici:

Appendice 1: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica.

TAVOLE:

TAV_H1 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali ex art. 14 LR41/2018 (scala 1:10000)

TAV_H2 Area con indizi di subsidenza (scala 1:10000)

QG – Studi idraulici:

A) Studio idrologico e idraulico a supporto del Piano Operativo (serie A)

DOCUMENTI (DOC):

DOC_01_A – Relazione Idrologica e idraulica

DOC_R01_01A – Relazione Integrativa condizioni al contorno

DOC_R01_02A – Relazione Integrativa

DOC_A01_Tabulati

DOC_A02_Sezioni fluviali

TAVOLE:

TAV_ T01 — Planimetria dei bacini idrografici e delle immissioni idrologiche (1:25.000)
TAV_T02 — Carta sinottica delle sezioni fluviali, degli sfioratori, delle paratoie, delle idrovore, delle casse di espansione e del modello digitale del terreno (1:10.000)
TAV_T03A — Profili longitudinali torrente Agna
TAV_T03B — Profili longitudinali fosso Agnaccino, Calice, Calicino, Gramigneto e Poltronova
TAV_T03C — Profili longitudinali torrente Bure
TAV_T03D — Profili longitudinali fosso Bagnolo
TAV_T03E — Profili longitudinali fosso Ficarello
TAV_T03F — Profili longitudinali fosso Funandola e diversivo
TAV_T03G — Profili longitudinali fosso Mendacione
TAV_T03H — Profili longitudinali fosso Stregale, Selvavecchia e fosso Guardia

TAV_ T04 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 30 anni (1:10.000)

TAV_ T05 _Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 200 anni (1:10.000)

TAV_ T06_Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 500 anni (1:10.000)

TAV_T07 _ Planimetria delle aree inondabili (1:10.000)

TAV_ T08 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R (1:10.000)

TAV _ T09 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. (1:10.000)

TAV_ T10 Carta della magnitudo ai sensi della LR41/2018 (1:10.000)

B) Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)

DOCUMENTI (DOC):

DOC_01_B – Relazione Idrologica e idraulica

DOC_01_01B – Relazione Integrativa condizioni al contorno
DOC_01_02B – Relazione Integrativa
DOC_A01_Tabulati
DOC_A02_Sezioni fluviali

TAVOLE:

TAV_ T01 — Planimetria dei bacini idrografici e delle immissioni idrologiche (1:25.000)

TAV_T02 — Carta sinottica delle sezioni fluviali, degli sfioratori, delle paratoie, delle idrovore, delle casse di espansione e del modello digitale del terreno (1:10.000)

TAV_T03A _ Profili longitudinali torrente Agna

TAV_T03B_ Profili longitudinali fosso Agnaccino, Calice, Calicino, Gramigneto e Poltronova

TAV_T03C _Profili longitudinali torrente Bure

TAV_T03D_ Profili longitudinali fosso Bagnolo

TAV_T03E _ Profili longitudinali fosso Ficarello

TAV_T03F _Profili longitudinali fosso Funandola e diversivo

TAV_T03G_ Profili longitudinali fosso Mendacione

TAV_T03H_Profili longitudinali fosso Stregale, Selvavecchia e fosso Guardia

TAV_ T04 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 30 anni (1:10.000)

TAV_T04.01 – Confronto battenti TR 30
TAV_ T05 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 200 anni (1:10.000)

TAV_T05.01 _ Confronto battenti TR 200

TAV_T06 _ Battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr = 500 anni (1:10.000)
TAV_T07 _ Planimetria delle aree inondabili (1:10.000)

TAV _T08_ Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R (1:10.000)

TAV _T09_ Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. (1:10.000)

TAV _T10Carta della magnitudo ai sensi della LR41/2018 (1:10.000)

2. Detti elaborati hanno valore conformativo per gli interventi ammessi limitatamente alle tavole di progetto ed alle presenti norme di attuazione.

3. Fa parte del Piano Operativo il Piano Comunale di Protezione Civile, nella sua versione attuale. Esso dovrà essere modificato una volta che gli studi per i rischi territoriali idraulico e sismico, la cui pericolosità è stata dimensionata per le fattibilità degli interventi previsti dal Piano Operativo, saranno approvati dagli Enti competenti.

4. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente PO, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- Regolamento Edilizio “Testo coordinato delle disposizioni comunali riguardanti l’edilizia”;
- Regolamento comunale degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura;
- Regolamento per l’esercizio del gioco lecito;
- Piano Urbano della mobilità;
- Piano Comunale di classificazione acustica;
- Piano di Azione Comunale;
- Piano Comunale per la telefonia mobile e telecomunicazioni;
- Piano generale degli impianti pubblicitari;
- Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati, per la raccolta differenziata dei rifiuti e di altri servizi di igiene ambientale;
- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento d’uso per la conduzione dei fondi agricoli minori – norme per la realizzazione di manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici.

In caso di contrasto, prevalgono le norme del presente Piano Operativo.

5. I piani e programmi di settore approvati dopo l’entrata in vigore del presente Piano Operativo, nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti, sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano strutturale, si conformano alle previsioni del Piano Operativo e alle presenti Norme tecniche di attuazione, integrandone e articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

art. 3 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Il Piano Operativo traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale in norme e prescrizioni.

2. Tutti i documenti costitutivi del Piano, di cui al precedente art. 2, risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del Piano Operativo.

3. Il Quadro conoscitivo documenta caratteristiche, condizioni e funzioni in atto, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, risultanti alla data del rilievo condotto per la redazione degli strumenti urbanistici comunali.

4. Assieme al Rapporto Ambientale, la Relazione illustrativa riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del Piano Operativo ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano; ad essa si farà riferimento ogni volta che sia necessaria una interpretazione del testo letterale delle norme tecniche d'attuazione.

5. Le Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere prescrittivo e vincolante.

6. Le norme e prescrizioni del Piano Operativo agiscono sull'intero territorio comunale a due livelli:

- a livello generale, con le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del Patrimonio territoriale e delle sue componenti identitarie e con la disciplina di tutela e dell'integrità fisica del territorio;

- a livello specifico, definendo gli usi del suolo, i principi insediativi e le modalità di intervento e di attuazione, indicando il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio, le modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di trasformazione.

7. Le norme di livello specifico contenute nella Parte Seconda corrispondono alla Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lett. a) dell'art.95 della L.R. 65/2014 e smi.

8. Le norme di livello specifico contenute nella Parte Terza, corrispondono alla Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e smi.

9. Le Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento" contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi commi.

10. Ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle che indicano l'ambito di appartenenza; tali sigle possono essere accompagnate dalla sigla indicante la destinazione d'uso esclusiva, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo II – Capo IV – Disciplina della Distribuzione e localizzazione delle funzioni;

11. Le aree con specifica campitura, come da legenda, individuano la classificazione degli edifici di valore storico-artistico. Con un perimetro dello stesso colore sono indicati gli ambiti di pertinenza degli edifici che, pur essendo prescrittivi, individuano un ambito di riferimento per la definizione, in sede progettuale di dettaglio, dei limiti effettivi del contesto di pertinenza; sono perciò consentiti aggiustamenti e variazioni geometriche dei perimetri, che dovranno comunque corrispondere, di norma, ad elementi fisici o di divisione esistenti.

12. Le aree con specifica campitura, come da legenda, con la sigla "NS n.", individuano i nuclei storici; il numero che affianca la sigla NS rimanda alle prescrizioni contenute nelle schede normative di cui all'allegato "A" delle presenti NTA.

13. Le aree con specifica campitura, come da legenda con la sigla "ES n.", individuano le emergenze storiche e i relativi ambiti di pertinenza; il numero che affianca la sigla ES rimanda alle prescrizioni contenute al Titolo IV – Capo I .

14. Le aree con specifico perimetro come da legenda, con la sigla "AT n." rappresentano gli interventi di Trasformazione, per i quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative, così come riportato al Titolo VIII.

15. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1: 5.000, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala 1:2.000, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata; in sede di piano particolareggiato o progetto unitario, i perimetri delle Aree di trasformazione AT, dei Nuclei storici NS e delle Emergenze storiche ES, si ammettono adattamenti che tengano conto della maggiore precisione del rilievo dell'effettivo stato dei luoghi.

art. 4 Validità del Piano Operativo

1. Il P.O. ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi che seguono.

2. Le previsioni del Piano Operativo, contenute nella disciplina delle trasformazioni, dimensionate sulla base del documento "Dimensionamento del PO" (Allegato C delle presenti NTA), che sono valide per i cinque anni successivi all'approvazione del Piano, sono le seguenti:

- le aree di trasformazione degli assetti insediativi AT di cui all'art.149;
- gli interventi di trasformazione del territorio rurale ;
- i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale e alle previsioni di nuove sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori;

3. Le previsioni di cui al comma precedente, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi Piani attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Piano Operativo, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione qualora decorsi i 5 anni non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;

4. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano o della modifica sostanziale, che li contempla, si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014.

CAPO II – Articolazione del Piano Operativo

art. 5 Disposizioni generali

1. Il Piano Operativo rappresenta nella tavola QP_01 "Mappa di Inquadramento" il perimetro del territorio urbanizzato in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale; per territorio rurale si intende la parte non ricompresa in tale perimetro.

2. Tutto il territorio comunale, in linea con quanto disposto dallo Statuto del PS, è interessato dalle disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del Patrimonio territoriale e delle sue componenti identitarie (Titolo IV)

3. Gli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti in relazione al territorio urbanizzato sono specificati, per ciascun morfotipo insediativo, nelle presenti NTA.

4. La disciplina del territorio urbanizzato si articola in:

- Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti relativa a:
  - Insediamenti a prevalente destinazione residenziale
  - Insediamenti a prevalente destinazione produttiva
  - Insediamenti a prevalente destinazione terziaria
  - Aree da assoggettare a riqualificazione insediativa
  - Aree inedificate del territorio urbanizzato
- Disciplina delle aree di trasformazione puntualmente individuate quali comparto di intervento di cui all'allegato "B" delle NTA.

5. Gli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti in relazione al territorio rurale sono specificati, per ciascun ambito, nelle presenti NTA.

6. La disciplina del territorio rurale si articola in:

- Disciplina del territorio rurale relativa a:
  - Ambiti rurali
  - Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura
  - Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - Aree speciali del territorio rurale
- Disciplina delle aree di trasformazione puntualmente individuate quali comparto di intervento di cui all'allegato "B" delle NTA.

art. 6 Il Territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato si suddivide nei seguenti tessuti insediativi:

a) ***le urbanizzazioni storiche con funzione prevalentemente residenziale*** che comprendono:

- Tessuti storici TR1

b) ***le urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale o mista*** che comprendono:

- Tessuto consolidato non ordinato – alta densità TR2.1
- Tessuto consolidato non ordinato – bassa densità TR2.2
- Tessuto consolidato a blocchi TR3
- Tessuto residenziale pianificato TR4
- Tessuto puntiforme TR5
- Tessuto sfrangiato di margine TF
- Tessuto Misto TM

c) ***le urbanizzazioni contemporanee con funzioni prevalentemente produttiva o mista*** che comprendono:

- Tessuto a piattaforme produttive TP1
- Tessuto misto produttivo terziario TP2
- Tessuto produttivo pianificato TP3

d) ***le urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente terziaria*** che comprendono:

- Tessuto terziario TT

art. 7 Il Territorio rurale

1. Il territorio rurale è articolato sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle invarianti strutturali del PIT/PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale, in specifici Ambiti di paesaggio. Tali Ambiti sono stati individuati, partendo dalla ripartizione geomorfologica del territorio e incrociando i caratteri ecosistemici e le tipologie dei paesaggi rurali esistenti.

2. Il territorio rurale è suddiviso in ambiti di paesaggio, individuati con apposito segno grafico nella tavole del PO, che si articolano a sua volta in sotto-ambiti rurali:

a) ***A1 Ambito dei Faggi di Javello***

b) ***A2 Ambito del Monteferrato***:

- A2.1 Area agricola di versante

- A2.2 Villaggio Focanti

c) ***A3 Ambito della Collina boscata:***

- A3.1 Aree agricole di Javello e Guzzano
- A3.2 Aree agricole di Albiano, Reticaia e Terenzana

d) ***A4 Ambito della Collina Urbana***

e) ***A5 Ambito della Piana Agricola***

- A5.1 Area periurbana di Montemurlo
- A5.2 Area periurbana di Bagnolo

f) ***A6 Ambito dell'Agna e dell'ortoflorovivaismo***

- A6.1 – Area ortoflorovivaistica

art. 8 Zone territoriali omogenee

1. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Piano Operativo sono assimilati alle zone omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/1968 sulla base delle seguenti corrispondenze:

a) costituiscono la ***zona omogenea A*:**

- i Nuclei storici NS

b) costituiscono la ***zona omogenea B***:

- i Tessuti storici TR1
- i Tessuti consolidati (TR2)
- i Tessuti consolidati a blocchi e i Tessuti pianificati(TR3 e TR4)
- i Tessuti puntiformi (TR5)
- i Tessuti di frangia (TF)
- i Tessuti misti (TM)
- le Aree di trasformazione di minore rilevanza relative a lotti di completamento e interventi di riqualificazione insediativa

c) costituiscono la ***zona omogenea C***:

- le Aree di Trasformazione di maggiore rilevanza

d) costituiscono la ***zona omogenea D***:

- i Tessuti produttivi (TP)
- i Tessuti Terziari (TT)
- le Aree di trasformazione di minore rilevanza relative a lotti di completamento a prevalente destinazione produttiva o terziaria

e) costituiscono la ***zona omogenea E***:

- le Aree rurali (A1, A2, A3, A4, A5 e A6 con i relativi sotto-ambiti);

f) costituiscono la ***zona omogenea F***:

- le Aree per attrezzature di interesse generale.

CAPO III - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

art. 9 Valutazione del Piano operativo e relativa verifica

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ove previsto dalle presenti norme e dalle 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 assoggettate a piani attuativi e quelle assoggettate a progetti unitari convenzionati ricadenti fuori dal territorio urbanizzato, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle schede normative ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono sottoposti a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.

3. I Piani Attuativi, nonché i piani e programmi di settore di competenza comunale, che saranno soggetti a VAS, sono corredati da uno specifico elaborato che evidenzia le risorse del territorio di cui si prevede l'utilizzazione o che risultano comunque interessate dalle azioni di trasformazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Piano Operativo. Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazione previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);

- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale;

- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione;

- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati e con le previsioni del Piano Operativo;

- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;

- valutazione delle azioni, in base ai criteri identificati;

- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

4. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano Attuativo, Progetto Unitario, progetto edilizio o strumento di settore. E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Piano Operativo.

5. L'approvazione di piani attuativi e di progetti unitari convenzionati, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata all'esito positivo delle verifiche con gli enti erogatori.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni dei Titoli III e IV delle presenti norme.

art.10 Prescrizioni ambientali

1. Agli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa e agli interventi comunque denominati nei casi previsti dalla normativa vigente, si applicano le disposizioni del presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in una apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi a costruire ed alle SCIA.

1.1 *Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche*

a) **Compatibilità con il P.C.C.A.:** i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo. In caso di incoerenza, l'intervento non può essere attuato, fino all'eventuale aggiornamento del PCCA. Il Comune, valutata la necessità, avvia il procedimento di aggiornamento del PCCA entro 180 giorni dall'entrata in vigore del Piano Operativo o sue varianti.

b) **Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico**: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, considerando sia la fase di cantiere che la fase di utilizzo delle aree, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali, ponendo particolare attenzione alla presenza di ricettori sensibili.

c) **Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti**: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto).

Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali, produttive, deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con riferimento particolare all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).

In sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto proponente è tenuto a valutare:

- 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;
- la realizzazione di interventi compensativi come la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi, prediligendo specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- la coerenza con Il Piano di Azione Comunale per la qualità dell'aria;
- la coerenza con il Piano Urbano della Mobilità sostenibile se approvato;
- la dotazione di infrastrutture per la carica di veicoli elettrici.

d) **Emissioni acustiche e atmosferiche della viabilità**: gli interventi comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione. Deve essere valutato, più in generale, il contributo dell'intervento alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:

- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;

- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento e la dotazione di attrezzature a servizio della mobilità ciclistica;

e) Come misura di mitigazione dell'inquinamento da emissioni, dovrà essere prevista una adeguata dotazione di alberature nelle aree verdi private e pubbliche nell'ambito delle trasformazioni edilizie e urbanistiche.

1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici

a) **Approvvigionamenti idrici:** i nuovi insediamenti e/o le modificazioni d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo, 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, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- 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 (antincendio, irrigazione,ecc.);
  - 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.

Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- prevedere l'istallazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché i contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- 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, doppia pulsantiera per scarichi del water, ecc.)

Deve essere garantita la protezione e il controllo della risorsa idrica disciplinata dal Titolo III – Capo II.

b) **Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura:** Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità

del sistema di depurazione esistente. L' immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati. A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo della acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di copertura (SC). Gli impianti e le attrezzature necessarie a tale scopo devono essere realizzate all'interno dell'area di proprietà.

Per tutte le tipologie di trasformazione previste dal presente Piano Operativo, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- gli scarichi al 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 vigenti norme;
- ogni trasformazione od intervento che riguardi immobili dei quali facciano parte superfici coperte o scoperte destinabili alla produzione 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 la dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

c) **Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura:** Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto. Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

All'interno delle aree di trasformazione le acque meteoriche dovranno essere recapitate in apposita fognatura separata dalla rete della fognatura nera.

1.3 Fabbisogno energetico

a) **Risparmio energetico e fonti alternative:** Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei consumi energetici è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico facendo ricorso anche a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione di nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali - persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche, connesse ai seguenti aspetti:

- Prestazioni degli edifici: Fermo il rispetto delle prestazioni energetiche e dei requisiti minimi per la qualità energetica edilizia previsti dalle vigenti norme, l'Amm./ne Comunale, perseguendo l'obiettivo di favorire il raggiungimento di più elevate prestazioni termiche degli involucri edilizi, potrà dettare al riguardo apposite disposizioni regolamentari
- Prestazioni degli impianti di climatizzazione: per gli edifici comprendenti più di n. 4 unità immobiliari (con destinazione d'uso residenziale o diversa dalla residenza) è fatto obbligo

di realizzare un impianto centralizzato di climatizzazione (riscaldamento e, se previsto, condizionamento) con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. E' altresì fatto obbligo – senza possibilità di deroghe – di realizzare un impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore

- deve essere previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo le prescrizioni minime stabilite dalla normativa vigente in materia, che comunque non si applica sul patrimonio edilizio esistente classificato dal presente piano in classe 1: edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico, artistico e architettonico.

- Ai fini del miglioramento della qualità dell'aria in tutti gli edifici di nuova realizzazione e nelle ristrutturazioni è vietata l'installazione e l'utilizzo di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide. In caso di interventi edilizi diversi dai suddetti, la sostituzione di generatori di calore alimentati a biomasse può avvenire con sistemi analoghi solo se i nuovi generatori dotati di certificazione superiore alle 4 stelle ai sensi della vigente normativa.
- Nelle aree di trasformazione dovrà essere valutato un assetto che consenta di ottimizzare il diritto al sole rispetto agli impianti a energia solare potenzialmente installabili e già installati.

b) **Fattori climatici:** Nella previsione di nuovi insediamenti sia tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale. Si rimanda a quanto previsto per la realizzazione di nuove aree verdi, parchi, e parcheggi alberati per la mitigazione degli effetti climatici.

1.4 Rifiuti

Negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a coordinarsi con l'ente gestore del servizio raccolta rifiuti urbani per :

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);

- prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

- nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, e fatto obbligo di tenere conto delle necessita di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessita di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Sia in merito ai rifiuti urbani che agli eventuali rifiuti speciali, i piani delle Aree di Trasformazione dovranno valutare forme di incentivazione dell'economia circolare al fine di una riduzione, recupero e riciclo dei rifiuti prodotti.

1.5 Qualità di suolo e sottosuolo

a) Per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente (Piano di caratterizzazione del sito) e Regolamento Edilizio del Comune;.

b) Deve in ogni caso essere garantita la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi disciplinata dal Titolo III – Capo III;

c) Dovrà essere tutelata la permeabilità dei suoli come previsto dalla normativa vigente individuando consone soluzioni per garantire l'invarianza o la riduzione delle quote di pioggia non assorbite direttamente dal suolo.

1.6 Campi elettromagnetici

a) Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico;

b) Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente;

c) dovrà in ogni caso essere rispettato quanto previsto dalla normativa in merito al valore di attenzione per gli impianti esistenti e al valore obiettivo di qualità per i nuovi impianti , in zone di prolungata presenza umana, verificando tali limiti sia per gli elettrodotti sia per le linee elettriche, le sottostazioni e le cabine di trasformazione.

d) gli interventi comunque denominati relativi alla rete elettrica AT e MT siano subordinati al rispetto delle linee guida ISPRA, salvo diversi indirizzi di competenza sovracomunale.

1.7 Flora e fauna

a) Gli interventi ricadenti nei siti Natura 2000 "codice IT 5150002 denominato Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ovvero i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) del Monte Ferrato e M. Iavello" (già Sito di Importanza Comunitaria - SIC) sono disciplinati dall'art. 11.

b) Per gli interventi di cui al presente articolo, nel caso l'area interessata coincida con luoghi di accertati avvistamenti di specie e habitat di interesse naturalistico secondo il Repertorio Naturalistico Toscano, dovranno essere assunte misure di salvaguardia e tutela nei confronti della flora o della fauna attraverso uno specifico studio naturalistico di accompagnamento al piano o progetto di intervento.

c) Gli interventi di recupero di edifici abbandonati devono prevedere l'istallazione di rifugi alternativi per i chirotteri.

d) Nel caso di interventi collocati in aree prossime ai corsi d'acqua, dovrà essere mantenuta la funzione di connessione ecologica e dovranno essere introdotte adeguate mitigazioni (per. es. tramite tratti di sponda inerbiti e a bassa pendenza) finalizzate alla ricostituzione di habitat e vie di fuga per gli anfibi.

e) gli interventi di realizzazione di recinzioni, infrastrutture viarie o altri elementi di potenziale barriera, qualora ricadenti negli ambiti ad elevato grado di naturalità di cui al Titolo VI, dovranno garantire la trasparenza per l'attraversamento della piccola fauna.

art. 11 Valutazione di incidenza

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo che ricadono o che comunque interferiscono con l'area ZSC del Monteferrato e M. Iavello, sono stati oggetto di studio di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa di settore.

2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni e prescrizioni contenute nei documenti di VAS e nello Studio di incidenza.

3. Gli interventi che interessano in tutto o in parte l'area ZSC del Monteferrato - M. Iavello, anche se ubicati ai margini della stessa area, presentano un apposito studio di incidenza volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Tale studio è finalizzato al procedimento della valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 5 del d.p.r. 357/1997. Lo studio di incidenza può essere presentato per un singolo intervento o per interventi congiunti.

4. Non sono assoggettati a VINCA gli interventi di cui all'allegato A della DGR 119/2018. Al fine di individuare gli interventi di cui sopra , per area di pertinenza o resede degli edifici, se non individuata nelle Tavole del PO, si intende il lotto urbanistico di riferimento come definito dalla normativa vigente, e comunque un'area a distanza di 50 metri dall'involucro degli edifici.

art. 12 Monitoraggio del Piano Operativo

1. L'attuazione del Piano Operativo è assoggettata all'attività di monitoraggio dell'Osservatorio Paritetico della Pianificazione, istituito presso la Regione. Tali Attività, svolte con i tempi e le modalità stabilite dalla Regione, sono mirate a verificare il perseguimento delle finalità di cui al Titolo I, capo I, della LR n. 65/2014 e smi, anche al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

2. Il Rapporto Ambientale di VAS imposta le modalità e i tempi di monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana prodotti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano Operativo. Tale monitoraggio si aggiunge a quello del comma 1 e si basa su specifici indicatori, individuati sulla base delle principali criticità rilevate, degli impatti più significativi, tenendo conto dell'effettiva possibilità di reperimento dati.

3. Sono inoltre soggetti a specifico monitoraggio degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme statali e regionali:

- i piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS);

- gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA).

art.13 Dimensionamento del Piano

1. Nell'allegato "C" alle presenti Norme Tecniche, denominato "Dimensionamento del Piano" è contenuta la verifica di conformità con il Piano strutturale del dimensionamento del Piano Operativo. In essa sono quantificate le potenzialità edificatorie utilizzate dal PO per ciascuna funzione, distinte in interventi di riuso e nuova edificazione, verificate per ciascuna UTOE.

2. Nell'allegato "C" è contenuta altresì la verifica del dimensionamento degli standard urbanistici, sulla base delle regole stabilite nel Piano strutturale.

3. E' fatto obbligo di aggiornare l'allegato "C" ogni qual volta l'Amministrazione approvi una variante urbanistica che incida sul dimensionamento delle potenzialità edificatorie e/o degli standard urbanistici, nel rispetto del Piano strutturale.

4. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti previsti dal dimensionamento, il Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati al precedente articolo.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO I - Strumenti di attuazione

art.14 Disposizioni generali

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:

- Interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 15 delle presenti norme;
- Piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, secondo le varie tipologie indicate all'art. 17;
- Progetti unitari convenzionati come disciplinati all'art. 18;
- interventi urbanistico edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo (talora con rilascio e/o efficacia subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo), di cui all'art.19;
- Programma Aziendale (con valore o meno di Piano attuativo), come disciplinato all'art.122.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di dare attuazione a talune previsioni del Piano Operativo con le modalità specificate agli articoli 15 e 16.

2. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano Operativo sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.R.T in scala 1:5.000 e 1:2.000, serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento", e disciplinati da apposite "schede normative e di indirizzo progettuale", il cui repertorio completo è contenuto nell'allegato

“B” delle presenti Norme. Nelle schede normative, in ragione della loro natura sono indicate le modalità di attuazione.

3. Sugli immobili e le aree diverse da quelle sopra specificate – salvo ulteriori specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme – si opera mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute all’art. 19

art. 15 Interventi di rigenerazione urbana

1. Gli interventi di rigenerazione urbana sono finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana, come sopra definiti, hanno le caratteristiche, i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della 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, 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.

4. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

art.16 Programmi complessi di riqualificazione insediativa

1. I programmi complessi di riqualificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi. Essi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione.

2. Tali programmi si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, sia pubblici che privati e sono localizzati nelle aree connotate da condizioni di degrado.

3. I programmi complessi di riqualificazione insediativa contengono:

- lo studio di fattibilità degli interventi;
- il progetto preliminare per gli interventi pubblici e privati che il proponente dichiara di voler realizzare;
- i termini di inizio e fine lavori nonché l’individuazione dei beni soggetti ad espropriazione.

art. 17 Piani attuativi

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Piano Operativo sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)
- Piano per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano di Recupero di iniziativa privata
- Programma Aziendale con valore di Piano Attuativo

I Piani attuativi costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. Gli elaborati ed i contenuti minimi di tali piani attuativi sono definiti dal Regolamento Edilizio e da quanto previsto all’art. 109 della LR 65/2014.

3. La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all’intera area di intervento perimetrata, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

4. Il Piano Attuativo è sottoposto all’approvazione del Consiglio Comunale.

art. 18 Progetti unitari convenzionati

1. In ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, nelle Aree di trasformazione che prevedono interventi di riqualificazione o di completamento edilizio, quando specificatamente previsto dalle schede normative, l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario convenzionato.

2. Oltre ai suddetti casi, sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario anche gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia, in cui è prevista la realizzazione di una SE pari o maggiore di 500 mq, come previsto all'art. 84 delle presenti NTA.

3. Per progetto unitario si intende un progetto architettonico esteso all'intera area di intervento, o all'intera Unità minima di intervento finalizzato alla realizzazione di interventi organici nell'ambito delle aree suddette. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinata, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto d'obbligo.

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

5. Il Progetto Unitario è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

art. 19 Intervento diretto convenzionato

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Piano Operativo non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi di cui all'art. 17 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 18. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico- edilizio privato:

a) comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo;

b) comporti la cessione gratuita di aree o immobili all'Amm./ne Comunale;

c) consista nella realizzazione di incrementi volumetrici di edifici o unità immobiliari sedi delle istituzioni, enti ed associazioni;

d) interessi un'area a destinazione pubblica (fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo);

e) consista in opere da eseguirsi in attuazione di un Programma Aziendale approvato, come disciplinato dall'art. 122;

f) comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'art. 123;

g) interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili, di cui all'art. 142;

h) rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi, compresa la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

art. 20 Unità minime d'intervento

1. Le Unità minime d'intervento costituiscono l'ambito minimo interessato da uno specifico intervento di trasformazione del territorio: esse comprendono tutte le aree che occorre cedere al Comune o destinare ad opere pubbliche o ad opere di prevenzione del rischio idraulico, se si intende attuare l'intervento previsto per la zona dal Piano Operativo. Il piano attuativo, il progetto unitario o il permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento dovrà interessare l'intera area minima pertinente.

2. Tramite le schede normative, o per esplicita disposizione della norma tecnica d'attuazione, sono individuate le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche e le eventuali opere di prevenzione del rischio idraulico la cui cessione e/o realizzazione è condizione per la realizzazione della trasformazione urbanistica prevista.

3. Per ciascun intervento per il quale è stata individuata l'Unità minima di intervento, dovranno essere soddisfatti gli standard urbanistici secondo le specifiche disposizioni contenute nel presente Piano Operativo.

4. E' possibile suddividere l'Unità minima d'intervento tramite apposito piano attuativo o progetto unitario presentato da tutti i proprietari interessati senza che il frazionamento dell'area comporti variante urbanistica.

art. 21 Comparti edificatori

1. Le aree che il Piano Operativo individua come aree AT (aree di trasformazione) definiscono il comparto dell'intervento cui sono pertinenti. I proprietari di tali aree possono formare un consorzio per la presentazione del piano attuativo e del conseguente schema di convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 108 della legge regionale 12 Novembre 2014 n. 65, "Norme per il governo del territorio".

2. Tramite le schede di trasformazione AT di cui all'art. 149, all'interno del comparto sono individuate le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, ad eventuali opere di prevenzione del rischio idraulico e all'edificazione privata, che potrà essere realizzata unicamente in conseguenza del trasferimento della proprietà delle aree di interesse pubblico al Comune e della costruzione e/o del finanziamento delle opere di prevenzione del rischio idraulico necessarie alla messa in sicurezza dell'area d'intervento.

3. All'interno di ciascun comparto, possono essere individuate una o più aree unitarie d'intervento. Un piano particolareggiato di iniziativa pubblica può individuare aree unitarie diverse da quelle individuate nelle schede, senza che la modifica del loro perimetro comporti variante urbanistica.

CAPO II –Disposizioni relative agli assetti insediativi

art. 22 Criteri e norme relative agli standard

1. Il Piano Operativo, in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e dell'art. 3 del D.M. 1444/68, ha l'obiettivo di conseguire una dotazione di aree pubbliche a standard, come definite al Titolo IX, di mq 30/abitante così ripartiti:

- aree a verde pubblico attrezzato …….....18 mq/abitante
- aree per l'istruzione dell'obbligo…….....4,50 mq/abitante
- aree per attrezzature di interesse comune…..…… 4 mq/abitante
- aree per parcheggi…….....3,50 mq/abitante

2. Il Piano Operativo, in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e dell'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68, ha l'obiettivo di conseguire una dotazione di attrezzature pubbliche di interesse generale di 17,5 mq/ab così ripartiti:

- aree per l'istruzione superiore all'obbligo ……1,50 mq/abitante
- attrezzature sanitarie e ospedaliere…….....……....1 mq/abitante
- aree per parchi pubblici urbani e territoriali……..…15,00 mq/abitante

3. Per la verifica del dimensionamento complessivo del Piano Operativo e del calcolo degli abitanti teorici per determinare il fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza:

- si assume come indice insediativo residenziale (IR) il quantitativo di superficie edificabile o edificata attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile, pari a 40 mq di superficie edificabile per abitante

- gli standard minimi di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali sono quelli stabiliti dal DM 2 Aprile 1968, n° 1444: 18 mq per abitante, di cui mq 4,50 per attrezzature scolastiche, mq 2,00 per attrezzature di interesse comune, mq 9,00 per aree verdi e sport, mq 2,50 per parcheggi

4. La dotazione di aree a standard per i Piani attuativi non deve essere inferiore a mq 30 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie edificabile o edificata, di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq. 30 ogni mq. 100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi: per gli insediamenti residenziali devono

essere soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione di cui all'Allegato B delle presenti NTA.

art. 23 Parcheggi privati

1. Il reperimento di dotazioni di aree destinate a parcheggio ad uso privato è prescritta nella quantità minima prevista nella tabella riportata di seguito, in relazione alle varie destinazioni d'uso ed in riferimento ai vari tipi di intervento edilizio da effettuare.

2. I parcheggi ad uso privato da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari possono essere ubicati nel sottosuolo, nel piano terra degli stessi immobili o nell'area di pertinenza. Nel caso di autorimesse ubicate nel sottosuolo è fatto salvo quanto previsto al Titolo III - delle presenti norme. Il perimetro del parcheggio interrato può eccedere dal perimetro dell'edificio fuori terra, nel rispetto delle ulteriori limitazioni previste nei vari ambiti e della norma generale sulla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, di eventuali realizzazioni di infrastrutture pubbliche interrate e nel rispetto dell'indice di occupazione del sottosuolo (ROS) indicato per i vari interventi.

3. Nei casi di addizioni volumetriche, i parcheggi privati non andranno reperiti se gli interventi non comportano aumento delle unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.

4. Sono ammessi interventi che prevedano il riutilizzo delle autorimesse esistenti (o parti di esse) ad altri usi residenziali (sia per creazione di Sa che di Su), esclusivamente per la parte eccedente il dimensionamento minimo di 10 mq/100 mc, ovvero quando venga dimostrata l'assoluta impossibilità di utilizzo a parcheggio privato.

5. Nei nuclei storici, nei tessuti storici e nei tessuti urbani ad alta densità, gli spazi a parcheggio privato, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di 200 ml dall'edificio interessato dal progetto per i tessuti storici e i nuclei storici ed entro un raggio di 100 ml, per i tessuti consolidati ad alta densità (TR2.1).

6. Il reperimento delle dotazioni di parcheggio privato, relativamente a nuovi esercizi di vicinato, e per attività di somministrazione cibi e bevande che non superino 150 mq di Superficie edificata (SE), solo ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli, non è richiesto nel caso di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso all'interno di aree urbane centrali o tessuti storici caratterizzati da consistente densità edilizia, e precisamente:

- nei "Nuclei storici" (NS) ;

- nei Tessuti storici (TR1);

- nei Tessuti consolidati ad alta densità (TR2.1)

7. Ai sensi del DPGR 01/04/2009 n. 15/R, art. 27 comma 1 lett.a , l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di cambio di destinazione verso funzioni commerciali al dettaglio, deve essere maggiorato degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo nel caso di costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L. 122/1989.

art. 24 Parcheggi di relazione

1. Sono individuati con apposita sigla sulle tavole QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2000 i parcheggi di relazione presenti nel territorio comunale.

2. Per l'insediamento di esercizi commerciali, ottenuti da interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso dovrà essere garantita, oltre al rispetto degli standard previsti dal DM 1444/68 di cui al successivo articolo, la dotazione minima di parcheggi previsti dal D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R e s.m.i., come previsti nella tabella di seguito riportata.

3 Le quantità di cui al comma precedente devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

4. Nel caso di ampliamento delle superfici di vendita, devono essere previste adeguate superfici di parcheggio in relazione alla parte ampliata.

5. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico

nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza non superiore a 200 ml di collegamento pedonale con la struttura commerciale stessa.

6. Il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione relativamente a nuovi esercizi di vicinato, e per attività di somministrazione cibi e bevande che non superino 150 mq di SV, solo ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli, non è richiesto nel caso di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso all'interno di aree urbane centrali o tessuti storici caratterizzati da consistente densità edilizia, e precisamente:

- nei "Nuclei storici" (NS) ;

- nei Tessuti storici (TR1);

- nei Tessuti consolidati ad alta densità (TR2.1)

7. Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq 300.

8. I parcheggi di cui al presente articolo saranno realizzati a cura del richiedente, senza la possibilità di scomputo dagli oneri di concessione. Il richiedente ne mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione, garantendone comunque l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi.

9. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature ad alto fusto,nel rispetto delle Specie vegetali previste per le aree aperte di uso pubblico indicate nel Regolamento edilizio, nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso che al di sotto di tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, possono essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali.

10. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 28 metri quadrati di superficie a parcheggio.

art. 25 Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici si distinguono in parcheggi di proprietà pubblica (Pp), realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Amministrazione, e i parcheggi di uso pubblico di proprietà privata, che ne deve curare la gestione e manutenzione, e che sono realizzati in forza di convenzioni attuative.

2. I parcheggi di uso pubblico non sono frazionabili e sono destinati all'uso dei visitatori; dovranno soddisfare le stesse esigenze funzionali dei parcheggi pubblici Pp, e dovranno rimanere di pertinenza comune agli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e essere di facile accessibilità.

3. La quantità minima di standard per parcheggi pubblici o d'uso pubblico richiesta per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, o comunque nel caso di cambiamento di destinazione d'uso, con riferimento alla destinazione finale dell'immobile, è quella stabilita nella tabella riassuntiva che segue.

4. Tali parcheggi non possono, in alcun modo essere surrogatori dei parcheggi privati di competenza dei singoli insediamenti. Le quantità minime da rispettare, in base alle varie destinazioni d'uso, sono riassunte nella tabella che segue.

5. Per gli interventi che comportano cambio di destinazione d'uso nelle seguenti aree:

- nei Nuclei storici NS
- nei tessuti storici TR1
- e per gli interventi su edifici per i quali il PO prevede il restauro e risanamento conservativo, non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui al presente articolo.

6. Nelle zone omogenee B e D interne alle UTOE 1, 2, 3, in caso di intervento diretto o di sostituzione edilizia, che non ricadono nella aree di trasformazione, nell'accertata impossibilità di raggiungere la superficie richiesta, è ammessa la monetizzazione, anche parziale, degli standard relativi all'intervento secondo le modalità e le procedure previste all'art. 142 - Parte II del R.E.

7. La monetizzazione degli standard non è ammessa quando i suddetti interventi prevedono la realizzazione di 4 o più unità immobiliari ad uso residenziale; qualora sia dimostrata l'impossibilità

tecnica di realizzare lo standard, dovrà essere prevista una maggiorazione del 100% dei parcheggi privati, rispetto a quelli indicati nella tabella che segue, di cui il 50% da realizzare sul lotto di pertinenza e non nei locali interrati. In caso di soddisfazione parziale dello standard, oltre al pagamento per la monetizzazione dello standard non realizzato, si dovranno realizzare parcheggi privati in aumento della medesima misura percentuale dello standard non realizzato.

8. Oltre a quanto previsto all'art. 142 del RE per le attività commerciali, per le destinazioni Ss e Sr realizzati dai privati, la monetizzazione è esclusa,

9 Le dotazioni di aree da destinare a parcheggio per i piani attuativi e i progetti unitari sono indicate nelle relative schede normative allegate alle presenti NTA, in riferimento ad ogni intervento previsto. Ove non espressamente indicate si farà riferimento alla seguente tabella.

Funzioni	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi di relazione	Parcheggi pubblici
Residenziale (R)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	10mq/100 mc di VE almeno 1 posto auto per ogni UI		3,50 mq/40 mq di SE
	Sostituzione edilizia Addizione volumetrica con aumenti di U.I.	1 posto auto ogni U.I		2,50 mq/40 mq di SE
	ristrutturazione edilizia ricostruttiva con aumento di UI Ristrutturazione conservativa con aumento di U.I.	1 posto auto ogni U.I		
	Ristrutturazione: con modifica destinazione d'uso e aumento di carico urbanistico	1 posto auto ogni U.I		
Industriale Artigianale (I)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	5 mq/100 mc di VV		10% della SF
	sostituzione edilizia	5 mq/100 mc di VV		10% della SF
	ristrutturazione ricostruttiva cambio di destinazione con incremento carico urbanistico addizione volumetrica (solo per la parte in ampliamento)	5 mq/100 mc di VV		5 mq/100 mq di SU
	Ristrutturazione conservativa con aumento di U.I.	1 posti auto per ogni UI		
Attività commerciali (C) Esercizi di vicinato C.3, C.4 e C.5 (esclusivamente per le attività di commercio al dettaglio e di somministrazione)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, Ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq su 100 mc di VV con un minimo di un posto auto per ogni UI maggiorato degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L. 122/1989.	1mq/1 mq di Sv (Superficie di vendita o di somministrazione)	30 mq/100 mq di SE
Attività commerciali (C) Medie strutture di vendita C.2	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq su 100 mc di VV con un minimo di un posto auto per ogni UI maggiorato degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L. 122/1989.	1,5 mq/1 mq di Sv oltre a 1mq/1 mq di Su destinata ad attività complementari a quella di vendita. Sono esclusi dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie e dei centri commerciali.	40 mq/100 mq di SE

Attività commerciali Grandi strutture di vendita C.1	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq su 100 mc di VV con un minimo di un posto auto per ogni UI maggiorato degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della L. 122/1989.	2 mq/1 mq di Sv oltre a 1,5 mq/1 mq di Su destinata ad attività complementari a quella di vendita Sono esclusi dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.	40 mq/100 mq di SU
Attività commerciali all'ingrosso e magazzini - Logistica (C I)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia	10mq/100 mc di VV	In caso di esercizio congiunto nello stesso locale di attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio devono essere previsti parcheggi di relazione nella misura indicata dal Codice del Commercio	10 mq /100 mq di SF
	ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	5 mq/100 mc di VV		5 mq /100 mq di SF
Le attività direzionali (D.1, D.3)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq ogni 100 mc con un minimo di un posto auto ad U.I.		40 mq /100mq di SE
Attività di servizio alla persona (D.2)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica sostituzione edilizia	10mq/100 mc di VV		30 mq /100 mq di SE
	Ristrutturazione ricostruttiva cambio di destinazione con incremento carico urbanistico addizione volumetrica (solo per la parte in ampliamento)	5 mq/100 mc di VV		15 mq/100 mq di SE
	Ristrutturazione conservativa con aumento di U.I.	1 posti auto per ogni UI		
Servizi pubblici S o di interesse pubblico D.4	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq / 100 mc con un minimo di un posto auto ad U.I.		10% della SF(per Ps) 40 mq/100 mq di Su
Le attività turistico ricettive (TR)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	10 mq ogni 100 mc di VE con un minimo di un posto auto camera In caso di Campeggi deve essere previsto 1 posto auto per ogni piazzola		40 mq /100mq di SE
Attività agricole	Nuova edificazione	10 mq ogni 100 mc		

art. 26 Criteri e norme relative alla dotazione di verde pubblico e privato

1. Le dotazioni di verde pubblico e/o d'uso pubblico e di verde privato sono richieste per gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione e di cambio di destinazione. Nel caso di intervento di cambio di destinazione in cui è dimostrata l'impossibilità del reperimento delle superfici a verde richieste potrà essere valutata una proposta progettuale comunque migliorativa della situazione preesistente. Sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde tenendo conto di un'eventuale localizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

2. Salvo diversa specifica prescrizione contenuta nel presente Piano Operativo, le superfici minime da garantire per la funzionalità ed efficacia delle sistemazioni a verde pubblico e/o di uso pubblico ed a verde privato, non devono essere inferiori alle quantità previste nella seguente tabella:

FUNZIONI	Tipo di intervento	Verde privato (piantumato)	Verde pubblico
Residenziale (R)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	15% della SF	18 mq/abitante
	Sostituzione Edilizia	10% della SF	9 mq/ abitante
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5% della SF	Non richiesto
Industriale Artigianale (I)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	20% della SF	20% della SF
	Sostituzione Edilizia	10% della SF	10% della SF
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5% della SF	Non richiesto
Attività commerciali Esercizi di vicinato C .3, C.4 e C.5 (esclusivamente per le attività di commercio al dettaglio e di somministrazione)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	15% della SF	40mq /100 mq SE
	Sostituzione Edilizia	10% della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5% della SF	Non richiesto
Impianti di distribuzione carburanti (C.5)	Nuova edificazione Demolizione con ricostruzione	15 % della SF	Non richiesto
Attività commerciali Medie strutture di vendita (C.2)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	15% della SF	40mq /100 mq SE
	Sostituzione Edilizia	10% della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5% della SF	20mq /100 mq SE
Attività commerciali Grandi strutture di vendita (C.1)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	30% della SF	40mq /100 mq SE
	Sostituzione Edilizia	20% della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	10% della SF	20mq /100 mq SE

Attività commerciali all'ingrosso e magazzini - Logistica (CI)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	20% della SF	20% della SF
	Sostituzione Edilizia	10% della SF	10% della SF
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5% della SF	Non richiesto
Depositi a cielo aperto, cantieri edili, esposizioni commerciali (CI.3)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	Vedi articolo 143 delle presenti NTA	10% della SF
Le attività direzionali (D.1, D.3)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	25% della SF	40mq /100 mq SE
	Sostituzione Edilizia	10 % della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	5 % della SF	Non richiesto
Attività di servizio alla persona D.2)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica sostituzione edilizia	10 % della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione ricostruttiva cambio di destinazione con incremento di carico urbanistico addizione volumetrica (solo per la parte in ampliamento)	5% della SF	Non richiesto
Servizi pubblici S o di interesse pubblico D.4	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa con aumento di UI Cambio di destinazione con aumento carico urbanistico, Ampliamento (solo per la parte in ampliamento)	30% della Sf	20mq /100 mq SE
Attività turistico ricettive	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	25% della SF	40 mq /100 mq SE
	Sostituzione Edilizia	25% della SF	20mq /100 mq SE
	Ristrutturazione con cambio di destinazione con aumento di carico urbanistico	25% della SF	

art. 27 Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nel Titolo I Capo III e Titolo III delle presenti NTA, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, estesa al complesso degli insediamenti.

2. A tal fine dovrà essere integrato l'allegato n. 4 "Edilizia Sostenibile e sostenibilità ambientale" del Regolamento Edilizio che dovrà:

- contenere specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al c. 1;

- individuare soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo;
- fornire indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilire i requisiti minimi di eco-efficienza da realizzare, sotto i quali non si è ammessi agli incentivi economici o urbanistici di cui al successivo comma.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia generale o ricostruttiva che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente beneficiano di:

- incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino alla misura massima stabilita dal Regolamento Edilizio e comunque nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale;

- incentivi di carattere urbanistico, ai sensi della vigente normativa regionale, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la Superficie Edificabile lorda ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme e come stabilito dal Regolamento Edilizio.

4. Nelle more dell'approvazione del nuovo allegato 4 al Regolamento Edilizio, integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per le finalità di cui al presente articolo continuano ad applicarsi, per quanto compatibili con la vigente normativa, le specifiche disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

CAPO III - Disposizioni particolari

art. 28 Varianti e interventi in deroga

1. Le Varianti al Piano Operativo sono soggette alla procedure previste dal Titolo II della L.R. 65/2014. Esse dovranno risultare conformi alla prescrizioni del Piano Strutturale ed essere compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti in esso.

2. Non costituiscono varianti al PO, fermo restando che l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a darne opportuna pubblicità ai sensi di legge:

a) le modifiche di contenuti conseguenti all'aggiornamento del Piano strutturale dovuto a modifiche di atti sovracomunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano strutturale medesimo (es. elenco beni vincolati o pericolosità idraulica);

b) i casi in cui disposizioni di piani, progetti e programmi prevalenti e direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di Enti che per specifica competenza comportino modifiche dirette e non modificabili con atti del Comune, al presente PO;

c) le modifiche alla specificazione della destinazione attribuita a spazi e attrezzature pubbliche purché non sia modificata la funzione pubblica.

3. E' sempre ammessa, purché non comportante conseguenze sulla Disciplina, la correzione di meri errori materiali e l'aggiornamento dei quadri conoscitivi. In presenza di studi e analisi più approfondite, di errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, modificare gli elaborati del PO. La modifica deve essere approvata mediante apposita deliberazione del consiglio comunale e deve essere trasmessa, dopo l'esecutività della delibera, alla Regione Toscana e alla Provincia di Prato al fine dell'aggiornamento degli atti di competenza. Dell' avvenuta approvazione deve essere dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

4. Sono ammesse deroghe al Piano Operativo nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 97 della L.R. 65/2014.

5. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni del Piano Operativo o dei previgenti strumenti urbanistici senza preventivo atto di assenso del Consiglio comunale.

art. 29 Interventi ammissibili su edifici e consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria (condoni edilizi)

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni contenute nei vari ambiti di appartenenza, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi punti del presente articolo. In caso di contrasto con la disciplina contenuta nei vari ambiti, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, senza aumento della Unità immobiliari - previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle seguenti aree di previsione:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 174;
- fasce di rispetto stradale, di cui all'art. 175;
- aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico, di cui al titolo IX capo 1 e capo II;
- aree cimiteriali, di cui all'art.164;
- aree destinate all'Edilizia sociale di cui all'art. 165.

3. Sulle consistenze edilizie, di cui al presente articolo, realizzate in aderenza o in sopraelevazione ad edifici legittimi esistenti - ancorché identificate con la stessa classificazione dell'edificio di riferimento – sono ammessi interventi urbanistico-edilizi fino alla demolizione e ricostruzione, anche con diversa configurazione, a condizione che l'intervento persegua le finalità di cui al successivo punto 5, e che non si determini, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo in sanatoria:

- modifica della destinazione d'uso per gli annessi rurali;
- incremento di superficie coperta (Sc) oltre i limiti consentiti dalle norme relative ai singoli tessuti o aree.

Ove le consistenze edilizie di cui sopra costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1 e 2, gli interventi urbanistico-edilizi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo ove il volume ricostruito risulti pienamente compatibile con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile interessato dall'intervento.

4. Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Piano Operativo per i diversi tessuti, aree o ambiti, su di essi sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

5. Ferme restando le limitazioni di cui ai punti precedenti, gli interventi sugli edifici, consistenze edilizie e/o manufatti di cui al presente articolo, sono ammessi a condizione:

- del miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- del superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, del contenimento della superficie coperta (SC), dell'incremento delle superfici permeabili di pertinenza. Negli ambiti in cui non sono indicati parametri urbanistici di riferimento, il contenimento della superficie coperta e l'incremento della superficie permeabile non deve risultare inferiore al 10 % di quella esistente.
- del rispetto dei parametri urbanistici previsti negli ambiti di riferimento.

Art. 30 Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino

1. Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto degli stessi interventi urbanistico-edilizi previsti, nei vari ambiti di appartenenza, con le limitazioni e/o prescrizioni di seguito specificate.

2. Ove le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 e 4, gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi su di esse non possono determinare

modifica della destinazione d'uso né incremento di superficie utile (SU), come definita dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.

3. Le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio concorrono interamente al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Piano Operativo.

4. La realizzazione di interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm./ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria.

5, Ai fini della legittimità degli edifici esistenti si considerano conformi al PO tutte le costruzioni anteriori al 30/05/1959, data di approvazione del primo Regolamento Edilizio, anche se prive di titolo abilitativo.

Con l'eccezione degli edifici o porzioni di edifici costruiti in zone sottoposte a vincolo in data antecedente la loro costruzione, le consistenze edilizie la cui realizzazione è comprovata in data anteriore al 10 Luglio 1973 (data di approvazione del primo strumento urbanistico del Comune) sono considerate conformi alle disposizioni del PO, salvo il rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e fermo restando il pagamento di quanto dovuto per la sanatoria dei volumi non risultanti da titoli abilitativi. Per la conformità al PO delle consistenze di cui sopra devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- deve essere dimostrato mediante presentazione di idonea documentazione, (catasto, foto, pubblicazioni, etc.) che l'edificio non ha subito modifiche planivolumetriche posteriori alla data del 10 Luglio 1973;
- deve essere dimostrato che al momento della loro realizzazione le consistenze edilizie non erano soggette a vincoli di qualsiasi natura;
- deve essere effettuato il riordino del lotto di pertinenza mediante demolizione di eventuali consistenze edilizie accessorie o pertinenziali, ad esclusione dei locali adibiti ad autorimessa e compatibili a tale uso, ove non rispettati gli indici e parametri dei singoli tessuti.

art. 31 Interventi realizzati in applicazione della LR.n. 24/2009 e s.m.i. ("PIANO CASA")

1. Gli ampliamenti realizzati in applicazione degli artt. 3, 3-bis e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato dal permesso di costruire o dalla SCIA proposta ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3-bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

CAPO IV - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

art. 32 Disposizioni generali

1. Le presenti disposizioni disciplinano i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili attraverso:

- la definizione delle funzioni ammesse nelle diverse parti del territorio;
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo e/o a S.C.I.A.;
- le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso e i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni, o di determinate attività, in ambiti specifici.

2. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo che li identifica in attività. In tali usi debbono anche intendersi comprese le attività complementari afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate. L'elenco riportato di seguito non è esaustivo, ma esemplificativo.

3. Per destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso delle funzioni previste e/o ammesse per ogni ambito urbano, insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi e/o singoli immobili: l'area di pertinenza di un immobile assume la stessa destinazione d'uso dell'immobile medesimo.

4. La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è quella prevalente in termine di superficie utile della medesima Unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso/attività che supera il **50** ~~60~~% della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare. I restanti usi (non prevalenti) devono essere complementari e accessori a quello prevalente.

5. Per destinazione d'uso attuale di un immobile si intende quella stabilita dal titolo abilitativo edilizio, comunque denominato, rilasciato/certificato/asseverato ai sensi di legge o, in assenza di tale atto, quella risultante dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti ante 1942, attestati da perizia giurata o, in alternativa, ante1959, se riguardanti manufatti posti al di fuori del centro abitato.

6. Fanno eccezione a quanto dettato dal presente titolo le sedi delle associazioni di promozione sociale, che, ai sensi della L. n° 383 del 07/ 12/2000 articolo 32, possono essere insediate in tutte le zone omogenee previste dal DM 1444/68, indipendentemente dalla destinazione urbanistica. Per tutto il periodo di utilizzo da parte dell'associazione la destinazione d'uso dei locali dell'immobile utilizzato, rimane invariata, fermo restando il rispetto di tutte le normative in materia di igiene, sicurezza e di standard urbanistici per l'effettivo utilizzo dell'immobile.

art. 33 Categorie funzionali e loro articolazioni

Le previsioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definite con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

a) la residenza (R);

b) le attività industriali e artigianali (I);

c) le attività commerciali all'ingrosso e depositi (CI);

d) le attività commerciali al dettaglio (C) ;

e) le attività turistico ricettive (TR) ;

f) le attività direzionali e servizi privati (D) ;

g) attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico (esclusi i servizi privati di uso pubblico) (S);

h) le attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge (A)

All'interno di tali categorie sono individuate delle sotto-categorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività che possono esservi comprese. Qualora si renda necessario classificare attività non contenute nel suddetto elenco, si procede per analogia.

a) ***Residenza "R"***

La categoria comprende gli edifici e le relative pertinenze utilizzate come:

- abitazioni singole, permanenti o temporanee;
- cohousing o senior comunity (abitazioni private corredate da spazi comuni: lavanderia, micronido o ambulatori, stanze per gli ospiti, orti e giardini, palestra, piscina, spazi di coworking, sale ricreative collettive, etc);
- le attività ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: bed and breakfast, case ed appartamenti per vacanza, residenze d'epoca, Affittacamere professionali e non professionali;
- Le abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura, quali studi professionali, attività terziarie e artigianali, a condizione che la SE dell'unità immobiliare sia per almeno il 60% a destinazione residenziale.

L'edilizia residenziale pubblica, sempre ammessa ove sia ammessa la destinazione residenziale, è intesa quale attrezzatura pubblica (standard) ai sensi della legislazione statale vigente in materia.

b) ***industriale e artigianale "I"***

La categoria comprende gli edifici e le relative pertinenze utilizzate per attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, nonché alla loro movimentazione,compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività

produttiva. Prodotto artigianale e prodotto industriale hanno in realtà molti aspetti in comune. Entrambi fanno ricorso a due fattori di produzione imprescindibili: manodopera e macchinari. Solo che il rapporto strutturale e l'incidenza dei costi nei due contesti sono scambiati di ruolo.

E' definita IMPRESA INDUSTRIALE chi svolge attività di produzione di beni di interesse economico con criterio massivo, trasformando delle materie prime in semilavorati o prodotti finiti.

E' definita IMPRESA ARTIGIANA, l'impresa che, esercitata dall'imprenditore artigiano (colui che la conduce personalmente e professionalmente in qualità di titolare), ha per scopo prevalente lo svolgimento di un attività di produzione di beni, anche semilavorati, o prestazioni di servizi (sono escluse le attività agricole, commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) e entro determinati limiti dimensionali (vedi Legge quadro per l'artigianato n. 443 del'8 agosto 1985 e smi).

In particolare si considerano:

- ***"I.1"*** lavorazioni artigianali/industriali: filature, tessiture, maglierie, confezioni, roccature, tintorie, rifinizioni e lavanderie, officine meccaniche industriali, Imprese per la produzione di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani ed imprese edili, corrieri, laboratori di riparazione e simili, carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, magazzini e depositi;
- ***"I.2"*** strutture produttive di servizio*:* impianti di autodemolizioni e di rottamazione, aree ed impianti per deposito, recupero e riciclaggio di materiali, trattamento/smaltimento di materiali di rifiuto (recupero plastica, vetro, abiti usati, cernita stracci, Etc);

Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi, attività integrative, (purché non costituenti unità immobiliari autonome) inerenti l'attività produttiva e a servizio della stessa, quali locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti aziendali - entro le dimensioni dell'esercizio di vicinato -, foresterie, alloggi per il custode.

c) ***commercio all'ingrosso e depositi (CI)***

Le attività commerciali all'ingrosso e depositi consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio. Esse comprendono :

- **CI.1** Commercio all'ingrosso (materie prime agricole ed animali vivi, prodotti alimentari, bevande, e prodotti del tabacco, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, in forma specializzata di altri prodotti e non specializzata). E' ammissibile l'esercizio congiunto, cioè l'utilizzo di una parte non prevalente, di una specifica superficie dell'immobile per la vendita al dettaglio, qualora tale superficie sia debitamente separata dal resto del locale tramite adeguati divisori. In ottemperanza alla risoluzione n° 230620 del'8/11/2012 del Ministero dello Sviluppo economico, in caso di utilizzo promiscuo, cioè dell'esercizio nel medesimo immobile di attività di commercio all'ingrosso e di vendita al dettaglio senza specifici divisori che delimitino la superficie sulla base della diversa attività di vendita svolta, non viene applicata la norma relativa all'attività prevalente, ma l'immobile è da considerarsi integralmente ricadente nella funzione C - Commercio al dettaglio, nella classe di superficie corrispondente;
- **CI.2** Magazzini per la conservazione, smistamento, manipolazione e movimento merci autonomamente organizzato (logistica), esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, l'esposizione/depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere con vendita (roulotte, autocaravan, legname, materiali edili, ecc.) comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio ;
- **CI.3** depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, attività di deposito ed esposizione di merci senza vendita (roulotte, autocaravan, legname, materiali edili, ecc.);

d) - ***Commercio al dettaglio (C)***

Le attività commerciali si dividono nelle seguenti sottocategorie:

- **C.1** Commercio in grandi strutture di vendita;
- **C.2** Commercio in medie strutture di vendita;

- **C.3** Commercio in esercizi di vicinato (anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato);
- **C.4** Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato): comprendono gli esercizi con laboratori di lavorazione, quali le panetterie, le pasticcerie, le gelaterie, le rosticcerie, le gastronomie, le pizzerie o simili che forniscono cibi da asporto o con consegna a domicilio; vendita diretta da parte di aziende agricole e non alimentari (con superficie di vendita fino a 300 mq.); ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari;
- **C.5** Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio) Negli impianti di distribuzione di carburanti sono consentite le seguenti attività:
  - attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione complessiva non superiore a 300 mq; La somma degli spazi di vendita/somministrazione di cui ai punti 1 e 2 non potrà comunque superare i 300 mq;
  - servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, ecc.

e) ***Turistico ricettivo (TR)***

Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla normativa regionale, possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:

- **TR.1:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, residence, pensioni, locande;
- **TR.2:** campeggi, villaggi turistici, camping-village, aree di sosta (camper o altri mezzi di pernottamento autonomi), parchi di vacanza;
- **TR.3:** strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: case per ferie, ostelli, rifugi, bivacchi fissi.

Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

f) ***Attività direzionali e di servizio (D)***

La funzione direzionale e di servizio è articolata nelle seguenti sottocategorie:

- **D.1** - Studi professionali, uffici privati ed agenzie varie: attività di progettazione, di consulenza legale, di consulenza in genere, di contabilità, di assicurazione, di pubblicità, di comunicazione, di studi di mercato, di coworking professionali, agenzie di assicurazione, di affari, di viaggio, immobiliari, di spettacolo e animazione, servizi di vigilanza e investigazione, uffici amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica;
- **D.2** - Artigianato di servizio alla persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, svolte da imprese artigiane quali: lavanderie a servizio della residenza, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza toilette per cani, ottici, odontotecnici, orafi, corniciai, sartorie su misura, tappezzerie, onoranze funebri, servizi di autotrasporto merci e persone, imprese di pulizia, di grafica (compresa la realizzazione di insegne luminose) e fotografia, copisterie ed eliografie, depositi di merci e semilavorati, rimessaggi edilizi e finiture edili (escluso cantieri all'aperto), impiantistica elettrica e termoidraulica, riparazione articoli di falegnameria, artigianato artistico, attività di riparazione elettrodomestici, computer, macchine da ufficio, attività di riparazione autoveicoli e motoveicoli quali le officine meccaniche, elettrauto, radiatorista, gommista e carburatorista. Non sono comunque comprese tra queste attività quelle di produzione seriale ed automatica/automatizzata, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste quali carpenterie, carrozzerie, tipografie con rotative, etc.
- **D.3** Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune
- **D.4** Servizi privati di interesse pubblico quali:

- Parcheggi coperti;
- Servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti; sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;
- Servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti;
- Servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, multiplex e multisala cinematografici, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche;
- Servizi di assistenza socia-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette; cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie;
- Servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole.
- Università e Servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario;
- servizi per il culto quali chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione;

g) **Servizi e attrezzature di uso pubblico (S)**

La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende :

- **Sa:** servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
- **Sb:** servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sd:** servizi per il culto quali chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione;
- **Sh:** servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a ospedali, centri di assistenza, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, cliniche veterinarie, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette, campi per famiglie nomadi.
- **ERS**: edilizia sociale di proprietà pubblica
- **Si:** servizi per l'istruzione superiore, scuole speciali;
- **Sr:** servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;
- **Ss:** servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, 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 (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
- **Ssa:** impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto ;
- **St:** servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, pubblica sicurezza e militari.

Gli spazi scoperti di uso pubblico, di livello comunale e di interesse generale, possono essere articolati in spazi scoperti a verde:

- **Vg:** giardini;
- **Vo:** orti urbani;
- **Vp:** parchi;
- **Vpa:** parchi agricoli

ed in spazi scoperti:

- **Mc:** mercati coperti e scoperti;
- **Pp:** parcheggi a raso;
- **Ps:** campi sportivi scoperti;
- **Pz:** piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private **D.4 Servizi privati di interesse pubblico** 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.

h) ***Le attività agricole e funzioni connesse e complementari (A)***

Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

le attività di produzione agricola aziendale – A.1 :

- colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, attività vivaistica in pieno campo, etc.)
- colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggio, attività vivaistica in vasetteria)
- selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
- allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile;
- allevamenti zootecnici minori quali api, chiocciole e lombrichi;
- allevamento di fauna selvatica;
- pascolo;
- Attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
- Impianti aziendali per autoproduzione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili;

le attività faunistico-venatorie aziendali – A.2 quali:

- Caccia, cattura di animali e servizi connessi; Cinotecnica: attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine;
- Pesca in acque dolci e servizi connessi;
- Attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali;

Attività connesse alla produzione agricola aziendale – A.3 quali:

- agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale);
- Cohousing rurale;
- Attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;

- Attività integrative artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore, di impatto ambientale e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- Attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento per animali domestici a scopo commerciale, il loro addestramento e pensione o servizi per attività didattico culturali ricreative.

  L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo quanto stabilito dall'art. 75 della LR n. 65/2014.

art. 34 Mutamento della destinazione d'uso: definizione ed ammissibilità

1. Si considera mutamento della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevante, il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. E' sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, fatte salve diverse specifiche limitazioni previste nei singoli ambiti dal presente Piano. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.

2. Il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere è consentito, previa presentazione di SCIA, ad esclusione dei nuclei storici dove la normativa vigente prescrive la presentazione di permesso di costruire, solo se la nuova destinazione è ammessa dal presente Piano Operativo in riferimento al Tessuto o all'Ambito Rurale e se sia possibile procedere all'adeguamento degli standard urbanistici e/o al reperimento della dotazione di spazi di relazione richiesti con riferimento alla destinazione finale, fatto salvo quanto previsto in tema di monetizzazione degli standard dall'art. 142 del vigente Regolamento Edilizio.

3. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, tramite presentazione di SCIA, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione:

- sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del presente Piano Operativo;
- non richieda opere per l'adeguamento degli standard urbanistici e/o per il reperimento della dotazione di spazi di relazione.

4. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso che non determinano incremento di carichi urbanistici, con riferimento agli standard richiesti per la destinazione finale.

art. 35 Compatibilità tra destinazioni d'uso

1. Ove la presente normativa assegni una prevalenza di funzione, si intendono ammesse tutte le sotto-articolazioni della categoria, nonché le funzioni compatibili come di seguito indicato, ancorché non esplicitamente contenute nelle norme, fermo restando l'obbligo del rispetto della salute e del benessere psico-fisico delle persone e la priorità alla protezione ambientale delle attività residenziali.

2. Sono sempre compatibili con la residenza le attività commerciali, ad esclusione della grande distribuzione e di quelle all'ingrosso, le attività direzionali, quelle turistico-ricettive limitatamente a alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, residence, pensioni, locande, case per ferie, quelle di servizio private e pubbliche, le attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per quanto riguarda le attività CI magazzini e commerciali all'ingrosso, sono compatibili con la residenza le sedi amministrative e i piccoli depositi merci con superficie edificata non superiore a 400 mq, aventi le caratteristiche delle attività descritte al precedente art. 33 lett.f) D2.

3. Sono sempre compatibili con le attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e di deposito, gli impianti tecnologici, le infrastrutture per la mobilità e servizi connessi e, ove verificata la compatibilità rispetto ai rischi per la salute e le tipologie delle produzioni industriali presenti, le medie distribuzioni di vendita alimentare e non alimentare, le attività turistico ricettive alberghiere, le attività commerciali, i servizi privati e pubblici o di uso pubblico.

4. Sono sempre compatibili con le attività commerciali quelle direzionali, i servizi privati e pubblici.

art. 36 Specifiche fattispecie di attività insediabili senza obbligo di cambio di destinazione d'uso

Le specifiche fattispecie di attività commerciali, direzionali e di servizi pubblici e privati riportate nella tabella sottostante, possono insediarsi indifferentemente in locali già legittimati per gli uni o gli altri usi, senza che si configuri la necessità di un cambio di destinazione d'uso, a condizione che siano rispettati i parametri igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per l'attività ovvero nel caso avvengano senza opere edilizie o con limitate opere di ridistribuzione degli ambienti interni, nonché con opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici.

La tabella indica puntualmente la corrispondenza tra attività esercitata e destinazione d'uso dei locali in cui questa può essere insediata in ragione della sua natura e della specifica normativa di settore:

Attività	Categoria funzionale	Altre destinazione d'uso d'insediamento compatibili
Attività di magazzino o deposito di merci, materiali e beni finiti con SE inferiore a 400 mq . **CI.1**	Commerciale all'ingrosso **CI**	Industriale e artigianale **I.1** in edifici con SE inferiore a 400 mq
Attività con preparazione e vendita di prodotti alimentari (panetterie, pasticcerie, gelaterie, rosticcerie, pizzerie ecc.)**C.4**	Commerciale al dettaglio **C**	Industriale e artigianale **I.1**
Artigianato di servizio alla manutenzione dei beni di consumo durevoli e degli edifici (elettrauto, officina meccanica, radiatorista, autolavaggio , tipografia, linotipia, produzione artigianale di suppellettili in ceramica, vetro e legno, rimessaggio materiali edili **D.2**	Direzionale e di Servizio **D**	Industriale e artigianale **I.1**
Attività di servizio alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, centri benessere, Sartorie, ecc.)**D.2**	Direzionale e di Servizio **D**	Commerciale al dettaglio **C.3**
Studi professionali, uffici privati ed agenzie varie **D.1** Artigianato di servizio alla persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli e degli edifici **D.2** Servizi privati di interesse pubblico **D.4**	Direzionale e di Servizio **D**	Commerciale al dettaglio **C.3**
Le associazioni di promozione sociale		Qualsiasi destinazione d'uso

art. 37 Limitazione di funzioni ed attività incompatibili per singole zone ed immobili, anche senza cambio della destinazione d'uso

1. In determinati ambiti del territorio, ovvero per gli immobili riconosciuti a diverso titolo meritevoli di salvaguardia, si elencano nelle tabelle sottostanti particolari attività considerate incompatibili e pertanto non insediabili, anche in immobili aventi alla data di adozione del presente Piano destinazione tale da permetterne l'utilizzo.

2. Sono considerate incompatibili rispetto alla caratterizzazione e alle funzioni degli ambiti di cui al comma precedente le seguenti attività, sia all'interno di immobili che all'aperto:

Ambito	Attività incompatibili
"R" Residenziale	attività agricole e funzioni connesse e complementari **(A)**, industriale e artigianale **"I",** commercio all'ingrosso e depositi **(CI)** ad esclusione di deposito di merci/ingrossi e loro sedi amministrative, con dimensioni minori a 400 mq , turistiche ricettive **TR.2**
Industriale/artigianale (tessuto P1, P3)	Residenziale **R**, turistico ricettivo **TR**, Commercio al dettaglio con esclusione dei C.4 e C.5, i servizi privati di interesse pubblico **D.4,**

	con esclusione delle cliniche veterinarie .
Industriale/artigianale e direzionale commerciale (tessuti P2)	Residenziale **R**, Strutture produttive di servizio **I2,** ad eccezione di quelle esercitate all'interno degli edifici, Servizi privati di interesse pubblico D.4, con esclusione delle cliniche veterinarie, servizi sportivi, sociali ricreativi e parcheggi coperti.
Terziario (tessuto TT1)	Residenziale **R**, industriale e artigianale "I", Servizi privati di interesse pubblico D.4 con esclusione delle cliniche veterinarie, servizi sportivi, sociali ricreativi e parcheggi coperti.
Nuclei storici ed edifici classificati	attività agricole e funzioni connesse e complementari **(A)**, industriale e artigianale **"I"**, commercio all'ingrosso e depositi **(CI)**, turistiche ricettive **TR.2**, oltre alle seguenti attività: • depositi di merci, mezzi e materiali all'aperto con o senza vendita; • agenzie di money transfer e d'affari; • internet point; • lavanderie a gettone; • attività di vendita di prodotti alimentari mediante distributori automatici, esercitata in locale a ciò adibito in maniera esclusiva; • esercizi per la vendita e noleggio di macchine agricole, macchine operatrici, ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli e relativi accessori e ricambi comprensivi di deposito; • officine di riparazione auto e/o motoveicoli, carrozzerie, elettrauto; • compro oro, intesa come attività esclusiva o prevalente di acquisto da privati di gioielli e/o oggetti preziosi usati, per rimetterli sul mercato, lavorarli o fonderli; • esercizi per la vendita e noleggio di macchine agricole, macchine operatrici, ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli e relativi accessori e ricambi comprensivi di deposito; • esercizi di vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari, materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici e oli lubrificanti, ecc…); • impianti di distribuzione carburante e servizi all'automobilista;
Aree agricole	industriale e artigianale **"I"**, commercio all'ingrosso e depositi **(CI)**, turistiche ricettive **TR.2** (ad eccezione delle aree di sosta per le attività agrituristiche), oltre alle seguenti attività: • depositi di merci, mezzi e materiali all'aperto con o senza vendita; • agenzie di money transfer e d'affari; • internet point; • lavanderie a gettone; • attività di vendita di prodotti alimentari mediante distributori automatici, esercitata in locale a ciò adibito in maniera esclusiva; • esercizi per la vendita e noleggio di macchine agricole, macchine operatrici, ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli e relativi accessori e ricambi comprensivi di deposito; • officine di riparazione auto e/o motoveicoli, carrozzerie, elettrauto; • compro oro, intesa come attività esclusiva o prevalente di acquisto da privati di gioielli e/o oggetti preziosi usati, per rimetterli sul mercato, lavorarli o fonderli; • esercizi di vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari, materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici e oli lubrificanti, ecc…); • impianti di distribuzione carburante e servizi all'automobilista;

La compatibilità delle nuove attività con quanto disciplinato dal presente articolo, dovrà essere certificata e dimostrata in sede di formalizzazione dell'apertura dell'esercizio e verificate dal competente ufficio SUAEP.

TITOLO III – DISCIPLINA DI TUTELA DELLA INTEGRITÀ' FISICA DEL TERRITORIO

art. 38 Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio: Contenuti e finalità

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo. Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico, di cui al Capo I;

- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica, di cui al Capo II;

- le norme relative alla fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica, di cui al Capo III.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici del Piano Strutturale e del Piano Operativo su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- TAV.QVS_01 *"Vincoli e tutele"*

- *TAV. QVS_02 "Salvaguardie e Ambiti di rispetto"*

- TAV. G5 - *"Carta della pericolosità geologica"*

- TAV. G6 - *"Carta della pericolosità sismica locale"*

- TAV. G7.1 - *"Carta idrogeologica "*

- *TAV. G9 - "Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A."*

e nei seguenti elaborati cartografici del Piano Operativo su base C.T.R. in cala 1:10.000:

- TAV_ T04 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 30 anni

- TAV_T05 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 200 anni

- TAV_ T06 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 500 anni

- TAV_T07 Planimetria delle aree inondabili

- TAV T08 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R

- TAV T09 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A.

- TAV T10 Carta della magnitudo ai sensi della LR41/2018

3. Le norme di cui al presente Titolo - e più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente Piano Operativo - sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi :

a) mitigazione della pericolosità idrogeologica mediante:

- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;

- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità mediante il miglioramento delle condizioni di naturalità;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) mitigazione della pericolosità sismica;

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

4. Concorrono altresì alla tutela dell'integrità fisica del territorio:

- le disposizioni relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, di cui all'art. 84;

- la disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, in particolare quelle di rilevanza paesaggistico ambientale, di cui al Titolo IV;

- le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, di cui al Titolo VI;

- le disposizioni del P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale recepite dal presente Piano Operativo finalizzate in generale alla tutela della conformazione idrogeomorfologica del paesaggio, ed in particolare alla salvaguardia del sistema idrografico naturale e dei correlati ecosistemi ripariali, in quanto emergenze naturali di valore paesaggistico ivi compresa la disciplina dei beni paesaggistici, di cui al Titolo IV capo IV delle presenti norme.

CAPO I - Rischio idraulico

art. 39 Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno

1. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno si distinguono in:

- "Aree A", sottoposte a vincolo di inedificabilità (prescritto dalla norma n. 2 del D.P.C.M. 05.11.1999);

- "Aree B", sottoposte a vincolo di salvaguardia (prescritto dalla norma n. 3 del D.P.C.M. 05.11.1999).

2. Nel territorio di Montemurlo sono presenti sia "Aree A", che "Aree B" entrambe individuate nella tav. QVS_01 "Vincoli e tutele " del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000.

3. Le "Aree A" sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con l'eccezione dei seguenti interventi (realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso):

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o atti a perseguire il miglioramento ambientale;
- opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

4. Le "Aree B" sono sottoposte a disciplina di salvaguardia e non vi è ammessa l'edificazione ad eccezione degli interventi di cui al precedente comma 3.

art. 40 Aree per opere di regimazione idraulica

1. Il Piano Operativo individua con apposita campitura le aree destinate alle opere di difesa del territorio dal rischio idraulico, sia esistenti che di progetto: casse di espansione e di laminazione, bacini di accumulo artificiali, risagomatura di corsi d'acqua, costruzione o adeguamento di argini ed opere similari.

2. Le aree per interventi di regimazione idraulica sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

3. Le aree che, pur interessate dall'opera di difesa idraulica e da questa modificate, consentano una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato naturale o ad uso agricolo, con la servitù di pubblica utilità. Su tali aree non sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono.

4. Al fine di garantire la tutela della funzione ambientale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti o di progetto dell'eventuale cassa d'espansione o che comunque pregiudichino la funzionalità della cassa stessa;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche.

5. Le previsioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e complementari agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, di cui al precedente articolo 39.

6. Il Comune può, con apposite varianti al PO e sulla base di ulteriori specifici studi e progetti, individuare altre aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità, con particolare riferimento alle aree individuate nei piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

7. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml. 10 dal ciglio di sponda e/o dal piede dell'argine dell'invaso.

art. 41 Reticolo idrografico superficiale

1. Il reticolo idrografico, rappresentato nella Tav. QVS_01 "Vincoli e Tutele" del Piano Strutturale , è definito dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 22 lett. e) della L.R. 79/2012 e periodicamente aggiornato con apposite deliberazioni, la cui rappresentazione ufficiale è consultabile sul portale regionale dedicato.

2. Il reticolo idrografico costituisce componente qualificata della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica del patrimonio territoriale. Esso è pertanto tutelato ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici, anche al fine di valorizzare i caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua principali e delle loro aree di pertinenza quali elementi identitari potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

3. Per l'intero reticolo idrografico di cui al punto 1, costituiscono ambito di assoluta protezione – oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici – l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza pari a ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati.

4. All'interno dell'ambito di assoluta protezione si applicano le disposizioni contenute nel R.D 523/1904, nell'art. 3 della LR 41/2018 e nel Regolamento approvato con DPGR 42/R/2018.

5. Sul Patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa Rs1. Non sono comunque consentiti i

frazionamenti e i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico – ricettiva o comunque adibite al pernottamento.

6. Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti al mantenimento o al ripristino della funzionalità del reticolo idraulico, devono essere finalizzati al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale , alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica e devono prediligere l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica;

7. Gli interventi sul reticolo idrografico minore, non ricompreso in quello definito dalla Regione Toscana ai sensi della LR 79/2012, e le canalizzazioni agricole, pur non soggette alle disposizioni precedenti devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- garantire il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

- non deve essere impedito o interrotto, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

- nelle fasce immediatamente adiacenti al reticolo idrografico minore per una profondità di ml 1,5, è vietata la lavorazione del terreno; tali fasce devono essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo

art. 42 Piani di risanamento idraulico

1. Al fine di coniugare le esigenze di tutela con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente, si possono individuare comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua cosi come individuate al precedente articolo, con attenzione anche ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento Idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla norma 12 del Piano Stralcio Rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

2. I Piani di risanamento idraulico partendo dall'analisi dello stato di fatto devono:

a) prevedere interventi di rimozione e/o correzione delle situazioni difformi, finalizzati a ripristinare o agevolare l'accessibilità ai corsi d'acqua;

b) prevedere l'esecuzione di interventi (pubblici o privati) di comparto, finalizzati all'adeguamento e/o miglioramento delle condizioni di sicurezza dell'area di intervento o delle aree contermini;

c) subordinare gli interventi edilizi all'interno del comparto all'attuazione del Piano di risanamento idraulico.

CAPO II - Protezione e controllo della risorsa idrica

art. 43 Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica

1. Le zone a "Vulnerabilità Alta" e "medio alta" individuate nella cartografia serie G_07.1 –"Carta idrogeologica " (scala 1:10.000) del Piano Strutturale sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- E' fatto divieto di realizzare attività estrattive di ciottoli e ghiaia che metta a giorno la falda freatica.

- E' fatto divieto di realizzare impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali e non pericolosi impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui o materie prime inquinanti;

2. Sono vietate inoltre:

- le attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;

- la produzione agricola intensiva, in special modo quando si tratta di colture tipo granturco, colture a filari ed ortaggi.

3. In queste aree per la realizzazione di collettori fognari dovranno essere previsti accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti

art. 44 Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

1. Nella tav. QVS_02 – "Salvaguardie e ambiti di rispetto" (scala 1:10.000) del Piano strutturale, sono individuati con apposito segno grafico i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento (D.Lgs 152/2006), 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 individuate - 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;

- ***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.

A seguito dell'emanazione di specifiche indicazioni regionali, la tav. QVS_02 "Salvaguardie e ambiti di rispetto" è inoltre suscettibile di essere integrata ed aggiornata con l'individuazione delle Zone di protezione che tutelano i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde superficiali e profonde per assicurare la buona qualità delle acque (anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano) e la protezione del patrimonio idrico.

2. 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.

3. 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. Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento delle seguenti attività:

- dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;

- apertura di cave che possono essere di connessione con la falda;

- realizzazione di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- attività di gestione rifiuti;

- stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze, chimiche pericolose e sostanze radioattive;

- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;

4. In caso di apertura di nuovi pozzi o di sfruttamento di sorgenti a fini acquedottistici, l'Amm./ne Comunale può procedere al recepimento delle nuove ubicazioni, facendo ricorso alle disposizioni procedimentali regionali semplificate per l'aggiornamento dei quadri conoscitivi. Nelle more di tale aggiornamento cartografico i nuovi punti di captazione ad uso acquedottistico sono in ogni caso assoggettati alle disposizioni di cui al presente articolo.

art. 45 Approvvigionamento idrico autonomo

1. La disciplina relativa all'approvvigionamento idrico autonomo, di cui al presente articolo, è finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche nonché a controllare e limitare le criticità correlate al loro sovrasfruttamento, ovvero:

- i fenomeni di subsidenza;
- l'impoverimento progressivo della risorsa.

A tal fine le opere di captazione delle acque sotterranee per uso privato tengono conto della suddivisione del territorio comunale in classi di disponibilità idrica sotterranea operata dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "bilancio idrico".

2. Le classi di disponibilità idrica sotterranea e le disposizioni e/o prescrizioni ad esse correlate sono di seguito specificate:

a) Aree D1: aree ad elevata disponibilità, in cui la ricarica media è superiore ai prelievi in atto.

b) Aree D2: aree con disponibilità prossima alla capacità di ricarica, in cui la ricarica media è congruente con i prelievi in atto. In tali aree le concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero;

c) Aree D3: aree con disponibilità inferiore alla capacità di ricarica o ricadenti in aree segnalate per fenomeni di subsidenza in atto. In tali aree possono essere rilasciate concessioni a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità;

d) Aree D4: aree con disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica. In tali aree sono vietati nuovi prelievi ad eccezione di concessioni ad uso idropotabile comunque limitate e condizionate.

3. Nelle aree D3 e D4: le nuove concessioni al prelievo, il rinnovo delle concessioni in essere e le autorizzazioni alla ricerca di acque sotterranee, potranno essere rilasciate a condizione di attivazione di apposito monitoraggio piezometrico della falda. Sulla base delle risultanze del monitoraggio sarà valutata l'eventuale necessità in merito alla sospensione e/o alla riduzione del prelievo autorizzato. Su tali aree non possono essere autorizzate nuove attività industriali idroesigenti o attività florovivaistiche, a meno che, per le necessità legate all'attività produttiva, non sia dimostrata la possibilità di approvvigionamento idrico alternativo all'acqua di falda.

4. La realizzazione dei pozzi deve essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'inquinamento di tutti gli acquiferi intercettati, non solo di quello sfruttato, e tenendo conto altresì degli impatti ambientali della perforazione (sversamento di fanghi, emissioni sonore, etc.).

5. Ferme restando le competenze in materia di approvvigionamento idrico autonomo attribuite a soggetti diversi dall'Amm./ne Comunale, chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque sotterranee (pozzi, captazione da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, è tenuto ad inviare contestualmente copia dell'istanza di autorizzazione e/o denuncia di nuova captazione - completa di tutti gli elaborati tecnici previsti dalle vigenti norme regionali - anche all'Amm./ne Comunale.

6. E' facoltà degli uffici comunali competenti - svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario - di esprimere ai competenti uffici regionali motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.

CAPO III - Fattibilità geologica, idraulica e sismica

art. 46 Fattibilità geologica, idraulica e sismica – Generalità

1. La fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si definisce in relazione alla pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie di sintesi.

Nel Piano Strutturale:

- TAV G5 Carta della pericolosità geologica
- TAV G6 Carta della pericolosità sismica locale
- TAV G7 Carta delle problematiche idrogeologiche

- TAV G7.1 Carta Idrogeologica

Nel presente Piano Operativo:

- TAV T04 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 30 anni
- TAV_T05 Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 200 anni
- TAV_ T06_Carta dei battenti di esondazione e velocità di propagazione Tr 500 anni
- TAV_T07 _ Planimetria delle aree inondabili
- TAV_T08_Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R
- TAV T09 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A.
- TAV_T10_Carta della magnitudo ai sensi della LR41/2018

2. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo schema a matrice riportato in Appendice (Tabella 1).

3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi la classificazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica è specificata caso per caso nell'Appendice delle presenti norme (Tabella 2).

4. Nella stessa Appendice (Tabella 3) è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo e per quelli possibili nelle aree del territorio agricolo.

5. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- *Fattibilità Condizionata (F3):* si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- *Fattibilità Limitata (F4):* si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

art. 47 Fattibilità per fattori geomorfologici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 delle presenti norme è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico.

2. *Classe F 1g: Fattibilità senza particolari limitazioni*

Per gli interventi compresi in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel D.P.G.R.36R/2009 e nelle Norme Tecniche per le Costruzioni DM 17/01/2018.

3. *Classe F 2.1g: Fattibilità con normali vincoli*

I progetti di intervento compresi in questa classe devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia, a monte e a valle della zona di intervento, da rendere possibile una valutazione della stabilità generale anche in termini qualitativi della zona di intervento.

4. *Classe F 2.2g: Fattibilità con normali vincoli.*

Per gli interventi ricadenti in questa classe, dovrà essere verificata adeguatamente la stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, estese ad un'area sufficientemente ampia, dovranno definire lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

5. *Classe F 3g: Fattibilità condizionata*

Gli interventi soggetti a fattibilità geologica condizionata sono attuabili solo a seguito di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del contesto locale, da elaborare già a livello di piano attuativo e di permesso di costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, in modo da poter valutare la necessità o meno di realizzare preventivamente e/o contestualmente all'intervento eventuali opere di messa in sicurezza secondo i criteri di cui al punto 3.2.1delle direttive allegate al DPGR.n.53/R/11. Le condizioni di utilizzabilità delle aree riguardano la verifica della stabilità del versante prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, dovranno definire lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

6. *Classe F4g: Fattibilità limitata*

Sono comprese in questa classe di fattibilità le aree inserite in pericolosità geomorfologica G4 in cui sono presenti previsioni con una teorica capacità edificatoria di qualunque natura.

Gli interventi classificati in F4g non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto non risultano fattibili. In altre parole le zone ricadenti in Classe di pericolosità G4, anche se all'interno di aree con potenzialità edificatoria, dovranno essere escluse da qualunque attività edilizia, anche se potranno concorrere a determinare le capacità edificatorie nelle zone contermini.

7. F4.1g: Fattibilità limitata

Sono compresi in questa classe di fattibilità gli interventi che ricadono all'interno della zona con criticità legate alla subsidenza di cui alla tavola H2 "Area con indizi di subsidenza". In tale area, in attesa dei risultati dello studio a livello di comparto che definisca le dinamiche degli effetti del fenomeno della subsidenza, relativamente alle nuove realizzazioni sono ammessi:
- i manufatti temporanei che rientrano nell'attività di "edilizia libera";
- gli interventi di nuova edificazione limitati alle tendostrutture e tensostrutture (anche industriali), sia fisse che mobili;
- gli interventi edilizi che comportino incrementi di superficie coperta superiore a 300 metri quadrati purché corredati da studi specifici che valutino i possibili effetti della subsidenza sulle nuove strutture e individuino specifiche soluzioni progettuali da adottare.

art. 48 Fattibilità per fattori idraulici

1. Nelle aree a pericolosità molto elevata (I.4, ovvero P.3 ai sensi del PGRA, ovvero "alluvioni frequenti" ai sensi della LR.n.41/18) indipendentemente dalla magnitudo idraulica non sono ammessi locali interrati. Questi ultimi potranno essere realizzati in aree a pericolosità elevata –(I.3, ovvero P.2, ovvero "alluvioni poco frequenti") con magnitudo idraulica moderata e battenti Tr 200 pari o inferiori a 50 cm, a condizione che siano previsti sistemi di difesa dall'ingresso delle acque e/o il rialzamento della soglia di ingresso dei garage rispetto al battente atteso più il franco di sicurezza calcolato secondo le modalità di cui al punto seguente. Tali locali dovranno essere destinati esclusivamente ad autorimesse senza alcuna permanenza, anche saltuaria, di persone.

2. La messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno 200 anni per le aree destinate a parcheggi, per le autorimesse e i locali tecnici; Per i vani abitabili e per i luoghi di lavoro si assumerà invece un franco di sicurezza da sommarsi al battente atteso per Tr200, pari alla metà del battente atteso per il tempo di ritorno di 200 anni con un minimo di 30 cm. ed un massimo di 100 cm

3. Nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli, per superfici pari o superiori a 500 mq, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.

4. Nei casi in cui, all'interno dell'aree soggette ad alluvioni frequenti (I.4, P3) e/o poco frequenti (I.3, P2), si verifichino condizioni di aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione di un intervento che comporti un aumento delle superfici di ingombro a terra, il superamento delle stesse condizioni di

aggravio dovrà essere assicurato mediante la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell'art.8 della LR.n.41/18 o, altrimenti, ove sia dimostrata la non realizzabilità delle opere di cui al suddetto comma 2 dell'art.8, si potranno adottare, dimostrandone pari efficacia, soluzioni di compensazione idraulica riferite sia alla magnitudo idraulica, sia ai volumi sottratti alle acque di esondazione per effetto dei nuovi ingombri.

5. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 in Appendice è realizzabile alle condizioni indicate per ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:

Classe F1i/F2i: Fattibilità senza particolari limitazioni:

Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano la conservazione dell'efficienza del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione della rete di drenaggio esistente dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità al deflusso delle acque di scorrimento superficiale.

Classe F4.1i Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41 e L.R.n.7/2020.

Classe F4.2i Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41 e L.R.n.7/2020.

Classe F4.3i Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41 e L.R.n.7/2020.

Classe F4.4i Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 16 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41 e L.R.n.7/2020.

art. 49 Fattibilità per fattori sismici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1, 2 e 3 delle presenti norme è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio sismico:

Classe F1s e F2s: Fattibilità senza particolari limitazioni e con normali vincoli

Gli interventi relativi a queste due classi di fattibilità sono attuabili previa realizzazione, a livello di progetto esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici e sismici previsti dalla normativa vigente in materia; in particolare il DPGR.n.36/R/09 e il DM.17.01.2018 (NTC 2018).

Classe F 3s: Fattibilità condizionata

Gli interventi relativi a questa classe di fattibilità dovranno essere supportati già in sede di piano attuativo e di permesso di costruire convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, delle indagini geofisiche e geotecniche finalizzate alle verifiche di sicurezza ed alla corretta definizione dell'azione sismica, così come indicate al punto 3.5 delle Direttive allegate al D.P.G.R. n.53/R/11 per le aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3.)

Classe F 4s: Fattibilità limitata

Questa classe comprende gli interventi ricadenti in aree in frana attiva. Non sono ammessi interventi edilizi né trasformazioni morfologiche. Gli interventi classificati in F4s non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto di fatto non risultano fattibili.

art. 50 Adeguamento al PAI e al PGRA

1. Il Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (approvato con d.p.c.m. 27/10/2016) è sovraordinato rispetto alla disciplina regionale e individua quattro classi di pericolosità geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3, PF.2 e PF.1) delle rispettive norme di attuazione. Tali disposizioni si

aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.

2. Il Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni norma agli artt. 7, 8, 9 e 10 le attività consentite nelle aree a pericolosità idraulica P3, P2 e P1 corrispondenti, rispettivamente, alle classi di pericolosità I.4, I.3 e I.2 della disciplina regionale (DPGR.n.53/R/11). Le norme del PGRA costituiscono vincolo sovraordinato rispetto alla disciplina regionale, pertanto, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E DELLE SUE COMPONENTI IDENTITARIE

art. 51 Disposizioni generali

1. Lo statuto del territorio del Piano Strutturale riconosce quali “componenti identitarie del patrimonio territoriale” gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare dei rapporti e valori spaziali insediativi, paesaggistico ambientali, storico culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata hanno determinato l'assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell'identità dei luoghi.

2. La salvaguardia dei valori qualificanti e durevoli delle componenti identitarie di cui al punto 1 e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce obiettivo principale della pianificazione comunale. In applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale, il Piano Operativo detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle componenti identitarie di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Piano Operativo, deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuate quali componenti identitarie del patrimonio territoriale. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi significativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui al presente Titolo.

4. La disciplina di cui al presente titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti norme: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente titolo sono integrate con le indicazioni e prescrizioni contenute nel capo IV, volte alla tutela dei beni paesaggistici. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme dei rimanenti capi.

CAPO I – Elementi di rilevanza storica e insediativa

art. 52 Nuclei Storici (urbani e rurali) – NS

1. I Nuclei Storici di Bagnolo, Bagnolo di Sopra, La Rocca, Fornacelle e Pieratti rappresentano gli aggregati fondativi storici di Montemurlo, e la loro tutela è fondamentale per il riconoscimento dell’identità del territorio. Essi costituiscono degli insiemi di edifici diversi (per interesse ed usi originari), percorsi e sistemazioni, tali da rendere indispensabile la considerazione globale ed unitaria dei manufatti ai fini dell’individuazione degli interventi e degli usi ammissibili.

2. Nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento” sono individuati (con sigla Ns.n) i perimetri dei nuclei storici, sia in ambito urbano che extraurbano; gli interventi per essi consentiti sono indicati dalle schede normative allegate alle presenti NTA (all.A).

3. Ogni scheda normativa contiene informazioni relative alla crescita storica del nucleo, individua gli elementi peculiari dell’impianto urbanistico da conservare, gli spazi pubblici eventualmente da recuperare o realizzare, gli edifici incongrui da sostituire, le destinazioni d’uso e gli interventi ammissibili su ogni edificio e l’eventuale area di pertinenza.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle relative aree di pertinenza, si attuano, attraverso intervento edilizio diretto ovvero, quando espressamente indicato dalla scheda normativa, tramite progetto unitario o piano attuativo.

5. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei storici si dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla parte terza Titolo XI del RE, oltre alle indicazioni specifiche riportate nelle seguenti schede normative.

- Nucleo storico di Borgo Pieratti (NS.1)
- Nucleo storico di Fornacelle (NS.2)
- Nucleo storico Bagnolo (NS.3)
- Nucleo rurale di Bagnolo di Sopra (NS.4)
- Nucleo storico Borgo La Rocca (NS.5)

6. Nei nuclei storici, ricadenti nel territorio rurale (NS4, NS5) non è consentita la realizzazione di impianti di telefonia mobile o installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al comma successivo.

7. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. I relativi progetti devono essere comunque accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

Le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrate. Le cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree.

art. 53 Emergenze storico architettoniche – ES

1. Nell'ambito dell'obiettivo di salvaguardia del territorio e dei suoi valori storici e paesaggistici il Piano Operativo individua alcune aree omogenee dal punto di vista morfologico, paesistico o di formazione storica, a carattere agricolo, di rilevante valore storico- ambientale, che costituiscono ambiti di pertinenza delle Emergenze storiche. Tali Emergenze storiche con il relativo ambito di pertinenza sono individuate con apposito segno grafico e la sigla ES negli elaborati cartografici serie QP_02 e QP_03 - "Usi del Suolo e modalità di intervento" su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2000.

2. Le aree individuate sono le seguenti:

- Villa del Barone (ES. 1)
- Villa Parugiano (ES. 2)
- Villa Strozzi (ES. 3)
- Villa Focanti (ES. 4)
- Villa Popolesco (ES. 5)
- Complesso di Albiano (ES.6)
- Villa Javello (ES.7)

3. Per ciascuna di queste aree il PO, oltre alle norme di carattere generale, indicate nel presente articolo, prevede prescrizioni particolari relativamente, alle destinazioni d'uso ammissibili, agli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione.

4. In generale in queste aree è prescritta la conservazione degli edifici esistenti di interesse storico e ambientale, il mantenimento dei caratteri morfologico–ambientali caratterizzanti; la tutela delle tracce storiche presenti, la conservazione degli elementi vegetali tradizionali e dei terrazzamenti agricoli.

5. E' fatto divieto di eseguire ogni opera che costituisca pregiudizio all'attuale stato esteriore dei luoghi, quali movimenti di terra, modificazioni della morfologia, della vegetazione e delle colture agricole esistenti.

Eventuali interventi di modifica che si rendessero necessari sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.

6. Gli interventi sulle colture dovranno tener conto del pregio ambientale dell'area osservando le seguenti prescrizioni:

- conservazione della magliatura poderale e della orditura dei campi;
- mantenimento della rete dei sentieri poderali. Tali sentieri dovranno conservare la tradizionale pavimentazione in terra battuta;
- conservazione delle alberature. In caso di moria la sostituzione degli alberi dovrà avvenire con specie tipiche locali autoctone o storicamente naturalizzate.

7. I nuovi impianti colturali privilegiano in particolare:

- le varietà colturali tipiche dei luoghi;
- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche.

8. I Programmi Aziendali di cui all'art. 122 e gli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 123 che interessano porzioni di queste aree, devono contenere un approfondito quadro conoscitivo degli elementi presenti e in essi assume particolare rilievo la tutela e/o il ripristino di tutti gli elementi qualificanti del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la viabilità vicinale e poderale, le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate.

9. Salvo diversa specifica indicazione, all'interno delle aree storico-ambientali è vietata:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali abitativi di cui all'art. 125;
- la realizzazione di annessi agricoli stabili (art. 126, 127): L'eventuale realizzazione di annessi agricoli mediante P.A.M.A.A è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto e con le visuali panoramiche;
- gli annessi amatoriali di cui all'art. 130;
- l'installazione di serre di cui all'art.128;
- l'installazione dei manufatti temporanei di cui all'art. 129;
- la realizzazione di impianti di telefonia mobile, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al comma successivo;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.

10. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti collocabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. I relativi progetti devono essere comunque accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

Le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrate. Le cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate o comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

11. ***Prescrizioni specifiche***

a) *ES.1- Villa del Barone*: Si tratta del complesso storico monumentale della villa del Barone, Bene di interesse culturale tutelato con DM, e delle aree agricole ad essa collegate. La Villa del Barone è una delle ville più importanti del territorio montemurlese, favorita dalla posizione, ben visibile e predominante sulla piana sottostante. Essa è stata oggetto di lavori di restauro e consolidamento sulla base di un Piano di recupero approvato con DCC 53/2005 che prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva con annessa struttura convegnistica. I lavori non sono stati terminati

Interventi ammessi: Restauro, previa approvazione di piano di recupero

Destinazioni d'uso: attività ricettive, culturali e sociali. Negli edifici esistenti non interessati dal piano di recupero è ammessa la residenza e l'attività agrituristica.

Prescrizioni Particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne. Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti.
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne.
- Per le pertinenze a giardino dovranno essere rispettati i caratteri originari con il mantenimento delle:

- essenze arboree pregiate e secolari;

- decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;

- muri di cinta e delle cancellate;

- disegno dell'impianto.

b) *ES.2 – Villa Parugiano*: si tratta del complesso storico monumentale di villa "Il Parugiano" , Bene di interesse culturale tutelato con DM, e del territorio agricolo ad essa connesso. Il complesso è costituito dalla Villa, gli annessi, la Cappella e i giardini. L'impianto originario che proviene probabilmente da una antica casa a torre, ha subito notevoli rimaneggiamenti anche in epoca recente.

Destinazioni d'uso: Attività Turistico ricettive, culturali, sociali e commerciali limitatamente alle articolazioni C.3 e C.4 e residenza.

Interventi ammessi sugli edifici:

- Sugli edifici classificati sono ammessi gli interventi previsti al presente Capo;

- Sugli edifici non classificati, è ammessa anche la sostituzione edilizia, previa presentazione di un Piano di recupero che riqualifichi l'intera area;

- A servizio dell'attività ricettiva/di somministrazione è ammessa la realizzazione di una struttura removibile destinata ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (dehors) della consistenza di 1000 mq di SE complessiva da destinare ad eventi e cerimonie. La struttura dovrà essere realizzata con profili leggeri ed essenziali, preferibilmente con tecnologie bioclimatiche;

- E' inoltre ammessa la realizzazione di una piscina con relativi servizi e accessori secondo quanto previsto all'art. 138 delle NTA. Tali opere non dovranno interessare il parco storico della villa e dovranno inserirsi nel contesto con il minor impatto visivo possibile.

Prescrizioni Particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne
- Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne
- Per le pertinenze a giardino dovranno essere rispettati i caratteri originari con il mantenimento delle:

  - essenze arboree pregiate e secolari;

  - decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;

  - muri di cinta e delle cancellate;

  - disegno dell'impianto.

c) *ES.3 – Villa Strozzi*: Bene di interesse culturale tutelato con DM

Complesso costituito dalla villa con i suoi annessi e da alcune case rurali quali il Podere Baragazze e il Podere Bagnolo I.

Destinazione d'uso: Residenziale, agricola, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, attività espositive e/o congressuali

Interventi ammessi sugli edifici: Sulla Villa e gli altri edifici sono ammessi gli interventi previsti al presente capo a seconda della loro classificazione.

Prescrizioni particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne
- Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne
- Per le pertinenze a giardino dovranno essere rispettati i caratteri originari con il mantenimento delle:

  - essenze arboree pregiate e secolari;

  - decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;

  - muri di cinta e delle cancellate;

  - disegno dell'impianto.

d) *ES.4 – Villa Focanti*: Complesso costituito dalla villa, i sui annessi a dal podere denominato "I Calamai".

Destinazione d'uso: Residenza, agricola, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, attività espositive e/o congressuali.

Interventi ammessi sugli edifici: Sulla Villa e gli altri edifici sono ammessi gli interventi del presente Capo a seconda della loro classificazione

Prescrizioni particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne
- Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne
- Per le pertinenze a giardino dovranno essere rispettati i caratteri originari con il mantenimento delle:

  - essenze arboree pregiate e secolari;

  - decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;

  - muri di cinta e delle cancellate;

  - disegno dell'impianto.

e) *ES.5 – Villa Popolesco*: Complesso costituito dalla villa, gli annessi e l'oratorio interno al volume della villa, il cui impianto risale al XVII secolo. Ne fanno parte inoltre gli edifici colonici costituiti dal Podere Vernaccia e dalle case coloniche poste su via Popolesco.

Destinazione d'uso: Residenziale, attività ricettive, culturali e sociali.

Interventi ammessi sugli edifici: Sulla Villa e gli altri edifici sono ammessi gli interventi del presente Capo a seconda della loro classificazione.

Prescrizioni particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne

- Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne
- Per le pertinenza a giardino della villa dovranno essere rispettati/ripristinati i caratteri originari con il mantenimento delle:

  - essenze arboree pregiate e secolari;

  - decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;

  - muri di cinta e delle cancellate;

  - disegno dell'impianto.

f) *ES.6 – Complesso di Albiano*: Bene di interesse culturale vincolato Ope Legis

Complesso costituito dalla chiesa di San Pietro e annessa canonica e da una residenza rurale di rilevane interesse. La chiesa conserva evidenti tracce della struttura romanica risalente al tredicesimo secolo. Gli esterni sono medievali con paramento in alberese. Il campanile è a torre. Gli interni sono del tardo settecento. La chiesa è stata completamente restaurata nel 1985. Attualmente non è più utilizzata per le funzioni religiose, ma la canonica e l'edificio di fronte vengono usati per ritiri spirituali o incontri.

Destinazione d'uso: Attività ricettiva limitatamente al TR.3, Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente a Sd, Sr e Sh se compatibili con il carattere religioso del complesso.

Interventi ammessi sugli edifici:

- Sulla chiesa e la canonica sono ammessi gli interventi previsti al Capo I titolo IV per edifici in classe I. Gli interventi sugli edifici devono garantire la conservazione dei paramenti murari esistenti e l'attuale disegno dei prospetti così come risultano dalla scheda di rilievo.

- Sull'edificio colonico son ammessi gli interventi previsti al Capo I del Titolo IV per gli edifici di classe II.

Prescrizioni particolari:

- Gli spazi di pertinenza della chiesa devono rimanere a verde, mentre può essere pavimentato in pietra il percorso che dalla strada di Albiano scende verso la canonica.
- Deve essere recuperato il lavatoio esistente nel rispetto di quanto previsto all'art. 60 delle NTA. Le aree di pertinenza non possono essere recintate e vanno mantenuti i muri di sostegno in pietra esistenti.
- Nella pertinenza dell'edificio colonico deve essere sostituita l'attuale pavimentazione in porfido con una pavimentazione in pietra locale (o similare) consona con i caratteri dell'edificio.

- *ES.7 – Villa Javello*: Bene di interesse culturale tutelato con DM

Complesso disposto lungo un perimetro quadrangolare a corte chiusa costituito dalla villa con cappella privata e campanile e contigui annessi agricoli.

Destinazione d'uso: Residenziale, agricola, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, attività espositive e/o congressuali

Interventi ammessi sugli edifici: Sulla Villa e gli altri edifici sono ammessi gli interventi previsti al presente capo a seconda della loro classificazione.

Prescrizioni particolari:

- Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture, pavimentazioni esterne
- Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti
- Dovrà essere mantenuta l'integrità delle pertinenze esterne
- Per le pertinenze a giardino dovranno essere rispettati i caratteri originari con il mantenimento delle:

- essenze arboree pregiate e secolari;
- decorazioni scultoree, fontane, tabernacoli;
- muri di cinta e delle cancellate;
- disegno dell'impianto.

art. 54 Classificazione dell'edificato storico di valore

1. Lo statuto del territorio del Piano strutturale riconosce come componente identitaria del patrimonio territoriale il patrimonio insediativo esistente presente al catasto leopoldino, in quanto testimonianze di un principio insediativo storico coerente. Il Piano strutturale individua inoltre l'edificato presente al 1954, che in taluni casi rappresenta una testimonianza di valore storico e testimoniale.

2. Per questi edifici, costituiscono elementi da salvaguardare le forme generali e storicizzate del rapporto:

- edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni di terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, pertinenze, etc.)
- edificio/ strada, definite dai principali allineamenti e dalle opere di connessione (portici,recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.)
- edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planialtimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.)

3. Il Piano Operativo, sulla base di un attento e dettagliato rilievo degli edifici esistenti, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione della qualità architettonica, delle valenze storiche-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento e il loro intorno ambientale.

4.Il rilievo degli edifici esistenti, di particolare pregio, è contenuto nelle schede di rilievo di cui agli elaborati QC_01 "schede di rilievo degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale" e QC_02 "Schede di rilievo degli altri edifici di antico impianto"; Tali schede sono documenti che integrano il Quadro Conoscitivo ma non hanno carattere esaustivo in relazione all'individuazione degli immobili vincolati Ope Legis ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dlgs 42/2004 e s.m..i.. Si precisa che gli edifici appartenenti allo Stato, alle Regioni o altri enti Pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, sono da ritenersi sottoposti alla tutela prevista dalla parte II del Codice, fino all'esito negativo della verifica di interesse culturale prevista all'art. 12 del Codice.

5. Nelle tavole del Piano Operativo sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi, con le relative pertinenze edilizie, sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili. Gli edifici o complessi edilizi sono distinti nelle seguenti classi:

Classe 1: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico, artistico ed architettonico

Classe 2: Edifici o complessi rurali di rilevante interesse architettonico ed ambientale

Classe 3: Edifici o complessi edilizi di interesse storico testimoniale

Classe 4: Edifici o complessi edilizi di interesse architettonico o morfologico

6. I progetti relativi agli immobili di cui al comma precedente devono essere corredati da una relazione storica, che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto di intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

7. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.

8. In particolare per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2 e 3 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati:

- Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio: documentazione delle principali fasi costitutive e dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti
- Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative: specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale,camini, colonne, capitelli, etc.).
- Documentazione fotografica degli interni: specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura
- Modifiche interne coerenti: Interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili
- Conservazione dei fronti esterni principali: conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate
- Abaco delle finiture: finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative e cromatiche dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Il rilievo e l'analisi dell'edificio e del suo intorno ambientale devono essere redatti in modo da rendere evidente, oltre allo stato attuale dell'immobile, la successione degli eventuali interventi di ampliamento, la presenza di superfetazioni e l'uso che ha dato origine agli elementi dell'edificio ed alla sistemazione degli spazi esterni.

9. Per le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle norme relative ai vari ambiti e in ogni caso devono adattarsi al carattere della configurazione dell'edificio e ne devono recuperare fin dove è possibile l'assetto originario. Per quanto riguarda gli interventi da realizzare sulla pertinenza degli edifici classificati, nel caso in cui in un'unica pertinenza insistono edifici classificati in maniera diversa, vale per l'intera area la norma più restrittiva.

10. L'efficacia di qualsiasi titolo abilitativo/comunicazione, è subordinata alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati:

- della Soprintendenza competente per territorio, per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatte salve le categorie di interventi previsti nell'allegato A del DPR 13/07/2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata";

- della Commissione per il Paesaggio, per i residui immobili, fatti salvi gli interventi che, non producono modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli immobili e relative pertinenze, e vengono condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfotipologiche, strutturali, nonché dei materiali e delle finiture esistenti.

art. 55 Edifici di classe 1: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storica - culturale del territorio. La Classe 1 comprende non solo gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici e /o complessi edilizi ad essi equiparati dal presente Piano Operativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000 e 1:2000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;

- restauro.

In ogni caso, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.

3. Il frazionamento in più unità immobiliari e il cambio di destinazione è consentito, previa approvazione di apposito piano di recupero, solo nell'ambito di interventi di restauro o manutenzione straordinaria conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

4. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. Gli interventi edilizi sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono opere di miglioramento strutturale non comportanti modifiche alla sagoma.

6. Prescrizioni inerenti l'area di pertinenza dell'edificio:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. E' consentita la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, (piscine, tettoie, autorimesse, vani accessori interrati) nel rispetto delle prescrizioni previste all'art. 85 del Titolo V se l'edificio ricade nel sistema insediativo, oppure nel rispetto delle prescrizioni previste al Titolo VI Capo I e Capo III se l'edificio ricade nel territorio rurale. Le suddette opere non devono interferire con l'aspetto esteriore del fabbricato, creando disturbo visivo o impedendone la lettura dei caratteri originari.

8. Non è consentita la realizzazione di impianti e /o installazioni di telefonia mobile e/o telecomunicazione, sui tetti e le pertinenze degli edifici.

9. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 137, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 29 e 30 per le fattispecie ivi disciplinate.

Art. 56 Edifici di classe 2: Edifici o complessi rurali di rilevante interesse architettonico e ambientale

1. E' attribuita la classe 2 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio pedecollinare e collinare e/o del sistema insediativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000 e 1.2000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- previa presentazione di apposito piano di recupero, possono essere consentiti i seguenti interventi:

  - la demolizione di superfetazioni o volumi secondari e loro ricostruzione con pari volumetrie, ove risulti dal rilievo storico e dalla relazione storica (art.54) che alcune porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi di valore.

  - la ricostruzione di volumi a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e consistenza planivolumetrica dell'edificio originario. La ricostruzione deve avvenire attraverso la ricomposizione della sagoma dedotta dalla documentazione delle parti mancanti, anche mediante reperimento di materiale fotografico storico.

  - il frazionamento dell'immobile che preveda l'aumento di due o più unità immobiliari rispetto al numero originario. Il frazionamento dell'immobile ed il cambio di destinazione d'uso sono ammessi, nel rispetto degli interventi previsti dal risanamento conservativo o manutenzione straordinaria, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento deve tener conto:

  a) della leggibilità del processo di formazione e accrescimento dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);

  b) delle parti dotate di propria individualità architettonica e funzionale

  Il Piano di recupero deve essere esteso all'intorno ambientale dell'immobile e ne dovrà assicurare la salvaguardia ambientale.

3. Le superfetazioni e i manufatti, anche oggetto di condono, che non siano in armonia con il carattere dell'edificio o arrechino disturbo visivo devono essere rimossi**.**

4. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5. Non è consentita:

  - la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;

  - la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza

6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. Prescrizioni inerenti l'area di pertinenza dell'edificio:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio

- devono essere salvaguardati gli elementi vegetali significativi e caratterizzanti del paesaggio toscano;
- è consentita la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, (piscine, tettoie, autorimesse, vani accessori interrati) nel rispetto delle prescrizioni previste all'art. 84 del Titolo V se l'edificio ricade nel sistema insediativo, oppure nel rispetto delle prescrizioni previste al Titolo VI Capo I e Capo III, se l'edificio ricade nel territorio rurale. Le suddette opere non devono interferire con l'aspetto esteriore del fabbricato, creando disturbo visivo o impedendone la lettura dei caratteri originari;
- non è consentita l'alterazione dell'area di pertinenza delle architetture rurali, se non finalizzata alla conservazione e ripristino della morfologia originaria dell'immobile. Devono quindi essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento per gli eventuali interventi di risistemazione.

art. 57 Edifici di classe 3: Edifici o complessi edilizi di interesse storico testimoniale

1. E' attribuita la classe 3 agli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale, che nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora elementi significativi (facciate, coperture, apparati decorativi e simili) che evidenziano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000 e 1:2000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia Rs1, come definita nel RE, ad esclusione della realizzazione del cordolo per adeguamento sismico;
- previa approvazione di apposito progetto unitario convenzionato possono essere realizzati i seguenti interventi:
  - il riordino dei volumi secondari esistenti e loro ricostruzione a parità di volume**,** anche mediante accorpamento all'edificio principale;
  - la ricostruzione di volumi a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e consistenza planivolumetrica dell'edificio originario. La ricostruzione deve avvenire attraverso la ricomposizione della sagoma dedotta dalla documentazione delle parti mancanti, anche mediante reperimento di materiale fotografico storico.

3. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento e compatibilmente con le categorie di intervento edilizio sopra dette.

4. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca,

5. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. Prescrizioni inerenti l'area di pertinenza dell'edificio:

a) <u>per gli edifici ricadenti nel territorio rurale</u> :

- vale quanto prescritto al Titolo VI Capo III - in generale le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono

costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente e garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità dell'area di pertinenza.

- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio.
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

a) per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato:

- è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:
  - sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere, cancelli, recinzioni, pavimentazioni, arredi fissi in genere, eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.) La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra
  - la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici ~~interrati~~, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

art. 58 Edifici di classe 4: Edifici o complessi edilizi di interesse architettonico o morfologico

1. E' attribuita la classe 4 agli edifici e/o complessi edilizi di valore architettonico e morfologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario, ma che in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza del sistema insediativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Serie QP 02 e QP 03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000 e 1:2000.

2. Sugli edifici di classe 4 sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia Rs1 come definita nel RE**,** con le limitazioni previste nel presente articolo;
- interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volumetria di superfetazioni o volumi secondari, anche con diversa collocazione sul lotto di pertinenza o mediante accorpamento all'edificio principale, ove risulti dal rilievo storico e dalla relazione storica che queste porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati o incongrui con i caratteri architettonici e morfologici dell'edificio. L'intervento è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - il volume, se non realizzato in sopraelevazione o all'interno della sagoma edilizia, deve essere collocato preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio e comunque non interessare la facciata principale (per gli edifici posti nel territorio urbanizzato);
  - l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante;

- incrementi della Superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino modifiche, alla sagoma e al volume e che non determinino lo svuotamento dell'edificio;
- ricostruzione di volumi a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e consistenza planivolumetrica dell'edificio originario. La ricostruzione deve avvenire attraverso la ricomposizione della sagoma dedotta dalla documentazione delle parti mancanti, anche mediante reperimento di materiale fotografico storico;

3. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato:

- la realizzazione, solo sul fronte tergale e comunque non su prospetti prospicienti la pubblica via, di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;

- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio e con il solo accesso dall'interno dall'edificio medesimo

4. E' consentito il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento e compatibilmente con le categorie di intervento edilizio sopra dette.

5. Prescrizioni inerenti l'area di pertinenza dell'edificio:

a) <u>per gli edifici ricadenti in territorio rurale</u> :

- vale quanto prescritto al Titolo VI Capo III - in generale le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente e garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità dell'area di pertinenza ;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio

a) <u>per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato</u>:

- è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

  - sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;

  - cancelli, recinzioni, pavimentazioni, arredi fissi in genere;

  - eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra;

- I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

art. 59 Testimonianze della cultura religiosa

1. Comprendono le cappelle, le edicole votive e i tabernacoli che rappresentano una significativa espressione della vita civile e religiosa della comunità locale e pertanto assolvono una funzione di testimonianza della cultura locale.

2. Su tali manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione e di restauro, associati, ove possibile, ad interventi di sistemazione ambientale delle aree immediatamente adiacenti ai tratti di percorso che li affiancano. Nel caso in cui la conservazione di tali manufatti risultasse in contrasto con interventi infrastrutturali od opere di risanamento strutturale degli edifici su cui sono collocati, può essere valutata, sulla base di un progetto esteso ad un adeguato contesto, la possibilità di spostare i manufatti.

3. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, riguardanti i tabernacoli, individuati nella Tav. QVS_01 "Vincoli e tutele" del Piano Strutturale, come Beni di interesse culturale tutelati Ope legis, sono subordinati all'autorizzazione della competente soprintendenza.

4. E' compito dell'Amministrazione Comunale definire specifici protocolli per la manutenzione e la pulizia di detti manufatti.

art. 60 Testimonianze della cultura civile

1. Comprendono: fonti, fontane, tratti di muratura, lavatoi, botti, e sistemazioni idrauliche storiche etc. che costituiscono significative testimonianze del processo di antropizzazione del territorio e di costruzione del paesaggio agrario della collina e della pianura.

2. Su tali manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro. Interventi diversi possono essere consentiti solo se indispensabili ad opere di regimazione idraulica o di ristrutturazione della viabilità.

art. 61 Parchi e giardini storici

1. Sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici, che lo statuto del territorio del Piano strutturale riconosce come componente identitaria del patrimonio territoriale. Essi presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche o paesaggistiche, si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici serie PQ_02 e PQ_03 "usi del suolo e modalità di intervento" scala 1:2000 e 1:5000.

2. In dette aree non sono consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio di seguito specificati:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. Gli elementi di pregio sopra detti sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi con essa coerenti. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. Sugli edifici accessori e manufatti esistenti in dette aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per gli edifici storici di cui costituiscono corredo.

5. All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

a) ogni nuova costruzione stabile o precaria; è comunque consentita, se autorizzata dagli Enti ed organi competenti, e fermo restando il rispetto degli elementi di pregio di cui al comma 2, la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonoma commerciabilità. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria;

b) l'installazione delle serre con copertura stagionale;

c) la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;

d) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;

e) la realizzazione fuori terra di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

6. Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria, l'eventuale realizzazione di piscine o l'inserimento di nuovi arredi può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

7. Il presente articolo integra quanto previsto relativamente alle pertinenze degli edifici classificati.

art. 62 Area a rischio archeologico

1. Si tratta dell'area a rischio archeologico, individuata nella tavola QVS_01 **"**Vincoli e Tutele" in scala 1:10.000 del Piano Strutturale, derivante dalla "Carta Archeologica della Provincia di Prato. Dalla Preistoria all'età Romana."

2. Nell'area classificate a rischio archeologico, al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato ed eseguiti secondo le disposizioni da essa impartite e sotto il suo diretto controllo.

3 Resta fermo l'obbligo, che qualora nel corso dei eventuali lavori di escavazione di qualsiasi genere si verificassero scoperte archeologiche, di sospendere i lavori e avvertire la competente Soprintendenza o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

art. 63 Viabilità storica

1. Sono i percorsi esistenti al 1954 che hanno costituito la matrice dello sviluppo degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Lo statuto del territorio del Piano strutturale li riconosce come componente identitaria del patrimonio territoriale del Comune. Sono rappresentati graficamente nelle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento".

2. Sono considerate parti integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- la continuità e la percorribilità dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali;
- la sistemazione e i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza di cui al precedente comma sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione. Eventuali tratti degradati dei tacciati devono essere assoggettati ad interventi di ripristino.

5. Le parti realizzate con materiali e tecniche tradizionali devono essere mantenute e conservate, salvo quanto previsto per i percorsi principali individuati sulle tavole del Regolamento. Le parti di nuova realizzazione possono essere realizzate con tecniche costruttive e materiali non tradizionali se coerenti con l'assetto ambientale.

6. Non è ammesso alterare l'andamento dei tracciati delle strade bianche, ad esclusione di quanto necessario per la realizzazione di casse d'espansione od opere di regimazione delle acque e di sicurezza antincendio, e per le altre strade, ad esclusione delle opere di ammodernamento per esigenze di viabilità quali la rettifica e allargamento della carreggiata, innesti, realizzazione di aree di sosta, ecc.

7. In ambito extraurbano, eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di alcuni tratti di strada possono essere soddisfatte ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- la strada costituisce un interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- qualora per problemi dovuti al traffico motorizzato, sia necessario modificare il tracciato per garantire il corretto riuso del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale;
- le pendenze o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate in epoca recente.

8. Di norma le variazioni del tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici esistenti ed in particolare devono:

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere conservate, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato. Tali interventi sono comunque subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

9. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine di evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

10. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco: essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Per le parti di nuova realizzazione è ammesso l'uso di tecniche costruttive o materiali non tradizionali, purché coerenti con l'assetto ambientale. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o fossette laterali parallele al percorso.

11. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, riguardanti i tracciati storici, individuati nella Tav. QVS_01 "Vincoli e tutele" del Piano Strutturale , come Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis, sono subordinati all'autorizzazione della competente soprintendenza.

12. Non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi rurali entro la fascia di rispetto di ml 10 dal margine dei percorsi storici;

13. Per i percorsi storici, costituenti anche itinerari di interesse panoramico, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute all'art. 74. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO II – Elementi di rilevanza paesaggistico ambientale

art. 64 Area di salvaguardia ambientale naturale del Monteferrato

1. Sulla Tav. QP_02 – "Usi del suolo e modalità di intervento" scala 1:5000 è riportato il perimetro dell'area di salvaguardia Ambientale del Monteferrato cosi come modificato con il Piano Strutturale. Essa comprende gli ambiti agricoli collinari del territorio comunale e gli ambiti di maggior valore naturalistico.

3. Ne fanno parte le aree della rete ecologica europea, denominata "Natura 2000", per le quali è prioritaria la conservazione dell'habitat esistente e la prevenzione del degrado dell'ambiente. Queste aree infatti sono caratterizzate dalla presenza di Habitat e specie di interesse comunitario e regionale.

4. Nell'ambito del perimetro dell'area di salvaguardia naturale potranno essere individuati ambiti che per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere idonei per l'istituzione di aree naturali protette regionali, ai sensi della LR 30/2015 e s.m.i., in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria e forestale, ovvero da forme di antropizzazione di particolare interesse storico documentale. Tali qualità ambientali e naturali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono gli ambiti di cui al presente articolo particolarmente indicati per una fruizione finalizzata ad attività culturali e ricreative, alla frequentazione delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali, ad attività motorie all'aria aperta, che tenga conto della finalità di salvaguardia delle emergenze tutelate, anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora.

4. Le norme di tutela dell'area sono contenute nel presente titolo e nella disciplina contenuta nei vari ambiti agricoli - forestali individuati dal presente PO.

art. 65 Aree con sistemazioni agrarie storiche

1. Sono le aree caratterizzate da presenza e diffusione delle consociazioni più tipiche del paesaggio collinare toscano (vite e olivo), seminativo (vitato e/o olivato) e delle sistemazioni idraulico-agrarie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) nonché da una particolare concentrazione di architetture rurali di rilevante interesse. Esse sono contrassegnate con apposito segno grafico nelle tavole QP_02"Usi del suolo e modalità di intervento" scala 1: 5000.

2. Costituiscono elementi da tutelare:

- le opere di contenimento (muri a secco, lunette, ciglioni. Ecc.);
- le caratteristiche plani-altimetriche delle sistemazioni;
- la rete della viabilità campestre;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico e le sistemazioni idrauliche agrarie.

3. Il P.O. in conformità al PIT/PPR, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
- saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico ambientale.

4. In caso di intervento, sono prescritti interventi di recupero volti al ripristino delle condizioni di efficienza delle sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri a secco, sistemazioni idrauliche ecc. Suddetti interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive simili a quelle originarie.

5. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche è vietata la realizzazione di:

- nuovi edifici rurali abitativi di cui all'art. 125;
- annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126
- annessi agricoli per produzioni agricole minori di cui all'art. 127
- l'istallazione di serre con durata superiore a due anni di cui all'art. 128
- l'istallazione di manufatti temporanei con durata superiore a 2 anni di cui all'art. 129
- l'utilizzazione a scopo di deposito, anche a carattere transitorio
- la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

6. I Programmi Aziendali di cui all'art. 122 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 123, ove comprendenti aree con sistemazioni agrarie storiche, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi di ripristino.

7. E' facoltà dell'amministrazione comunale di prevedere incentivi economici per il recupero delle sistemazioni agrarie storiche;

8. Qualora l'individuazione delle sistemazioni agrarie storiche riportata sulla tavole del Piano Operativo si dimostrasse inesatta o non corrispondente alla situazione reale, i soggetti interessati posso presentare idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato dei luoghi. Le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione in caso sia dimostrata l'assenza di sistemazioni agrarie storiche.

art. 66 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico ambientale e testimoniale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei nuclei storici situati nel territorio rurale. Trattasi di aree ad uso agricolo ancora integre nei loro assetti colturali tradizionali, e che assolvono ad un importante ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale a nuclei ed insediamenti storici situati prevalentemente in ambito collinare. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici QP_02 "Usi del suolo e modalità di Intervento" in scala 1: 5.000.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la tutela e la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni spaziali, funzionali e percettive spaziali tra l'insediamento storico e/o emergenza storica e il contesto paesaggistico
- la salvaguardia del paesaggio agrario ed in collina delle tipiche sistemazioni idraulico-agrarie che caratterizzano l'ambito e la tutela e la manutenzione delle testimonianze di valore storico documentale e paesaggistico ambientale

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento deve garantire la conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (in area collinare dei terrazzamenti e ciglionamenti) dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione.
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto, anche a carattere provvisorio;
- 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.

4. Sono usi caratterizzanti gli spazi aperti:

- attività agricole

- spazi scoperti di uso privato e pubblico

5. ***Destinazioni d'uso***: negli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio e della sua pertinenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;

- attività agrituristiche, non è ammesso l'uso di spazi di pertinenza per la sosta di ospiti campeggiatori;

- residenza;

- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;

- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente: fatte salve le limitazioni e prescrizioni previste per gli edifici classificati di cui al Capo I del presente Titolo, negli altri edifici si applicano le norme di cui al Titolo VI Capo III. Non sono comunque ammessi interventi che alterino i caratteri originari delle pertinenze esterne e danneggino le visuali del Nucleo e/o emergenza storica architettonica.

7. ***Interventi di nuova edificazione***: è vietata la realizzazione di:

- nuovi edifici rurali abitativi di cui all'art. 125;

- annessi agricoli di qualsiasi natura compresi quelli temporanei: L'eventuale realizzazione di annessi agricoli mediante P.A.M.A.A è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto e con le visuali panoramiche;

- la realizzazione di impianti di telefonia mobile, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale;

- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.

8. Gli interventi sulle culture dovranno tener conto del pregio ambientale dell'area osservando le seguenti prescrizioni :

- conservazione della magliatura poderale e della orditura dei campi;

- mantenimento della rete dei sentieri poderali. Tali sentieri dovranno conservare la tradizionale pavimentazione in terra battuta;

- conservazione delle alberature. In caso di moria la sostituzione degli alberi dovrà avvenire con essenze dello stesso tipo.

I nuovi impianti colturali dovranno privilegiare in particolare:

- le varietà colturali tipiche dei luoghi;
- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche.

9. I Programmi Aziendali di cui all'art. 122 e gli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art.123 che interessano porzioni di queste ambito devono contenere un approfondito quadro conoscitivo degli elementi presenti e in essi assume particolare rilievo la tutela e/o il ripristino di tutti gli elementi qualificanti del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la viabilità vicinale e poderale, le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate.

art. 67 Ambiti di pertinenza fluviale

1. Il Piano Operativo individua con apposita campitura, per i principali corsi d'acqua della pianura e della collina, gli ambiti di pertinenza fluviale costituiti da: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua.

2. Fatto salvo quanto disposto all'art.41 delle presenti norme, nei suddetti ambiti di pertinenza sono da tutelare :

- la qualità fisico-chimica dei corsi d'acqua;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- le formazioni arboree di ripa e di golena, se non rappresentano ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale necessaria agli spostamenti della fauna.

3. All'interno degli ambiti di pertinenza fluviale, il Piano Operativo, fatta salva la competenza dell'autorità idraulica al rilascio di atti di autorizzazione o concessione idraulica, promuove le seguenti azioni:

- interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica;
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale;
- privilegiare forme di gestione sostenibile, orientate verso interventi di rinaturalizzazione e recupero ambientale, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, secondo quanto previsto all'art.69;
- interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzati;
- interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva, anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico percettivo;
- l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione del regolare deflusso delle acque e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

art. 68 Invasi e bacini artificiali

1. I bacini irrigui, gli invasi collinari e le zone umide sono aree arginate o scavate nelle quali è raccolta l'acqua superficiale.

2. Sono di rilevante importanza per la vita della fauna selvatica e per la diversificazione degli habitat nel territorio comunale. Essi presentano, data la scarsità di acqua accumulata, una vegetazione caratteristica delle aree palustri. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

3. Nel caso di interventi da realizzare sui suddetti invasi o bacini, si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 64/2009 recante disposizioni in materia di progettazione, costruzione ed esercizio degli sbarramenti di ritenuta e dei relativi bacini di accumulo.

4. In ordine generale in queste aree sono vietate:

- opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei bacini esistenti;
- interventi che possono alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona;
- attività inquinanti, stoccaggio di rifiuti e l'apertura di nuovi pozzi.
- la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a Ml 10 dal ciglio di sponda dell'invaso.

5. Gli interventi di trasformazione di eventuali edifici presenti nella fascia di rispetto di ml 10 dovranno essere finalizzati a ridurne l'impatto ambientale e paesaggistico.

art. 69 Vegetazione ripariale

1. Lo statuto del territorio del Piano strutturale riconosce alla vegetazione ripariale esistente un importante ruolo ecosistemico in quanto svolge importanti funzioni:

- di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale, anche al fine di valorizzare i corsi d'acqua principali quali elementi identitari potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

2. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, relative ai corpi idrici censiti nel reticolo idrografico e di gestione individuato dalla Regione Toscana ai sensi della LR79/2012, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 122 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 123, ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso a idonee specie vegetali autoctone o tipiche dei luoghi.

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

art. 70 Aree boscate

1. Le parti di territorio coperte da boschi nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, circoscritte aree cespugliate, etc.), sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio.

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

3. Per tutte le aree boscate, di cui ai precedenti punti 1 e 2, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatte salve diverse e/o più restrittive disposizioni dettate dai Titoli III e VI. Gli usi e le attività consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprassuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività agricole e selvicolturali;
- agriturismo;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti di cui alle vigenti norme);

- attività escursionistiche, motorietà ed esercizio del tempo libero;

- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico (con possibilità per le aziende faunistico-venatorie, per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante i Programmi Aziendali, di recingere porzioni di bosco e di dotarsi di strutture per il ricovero, l'addestramento dei cani da caccia);

- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)

- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

- pascolo non intensivo di bestiame.

4. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e può essere autorizzata, nelle modalità e condizioni previste all'art. 99 comma 1 del DPGR 48/R/2003, previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate, solo per documentate esigenze naturalistiche, di allevamento zootecnico e in presenza di istituti faunistici.

5. Il pascolamento semibrado in bosco è consentito, nei limiti e condizioni previste all'art. 86 del DPGR 48/2003 e se la specie e il numero degli animali da immettere e le modalità di pascolo sono commisurati alla effettiva possibilità di pascolo ed in modo da evitare danni al bosco. Tale sostenibilità deve essere dimostrata tramite presentazione di idonea relazione tecnica agronomica che analizzi:

- la tipologia di bosco;

- composizione dei suoli

- presenza di un buon cotico erboso

- carico animale massimo consentito

- il tempo max di permanenza della mandria in un'unica parcella che deve comunque garantire adeguati periodi di riposo per la ricostituzione del cotico erboso.

6. Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte e di quanto stabilito al Titolo IX Capo IV interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

a) sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;

b) non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;

c) siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;

7. Sulla base di congrua documentazione a testimonianza della presenza di terrazzamenti in aree boscate - esito di fenomeni di abbandono di terreni coltivati - è ammesso il ripristino dei terrazzamenti; similmente potranno essere consentiti interventi di recupero dei coltivi incolti in transizione verso il bosco.

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

- realizzazione di nuove strade carrabili, eccetto quelle previste sulle tavole di piano e quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere;
- installazione di serre di qualsiasi natura, di cui all'art.128;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche;
- utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;

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

- l'installazione dei manufatti aziendali temporanei, di durata inferiore a due anni di cui all'art. 129
- la realizzazione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi.

10. I Programmi Aziendali di cui all'art. 122 e i progetti di interventi di sistemazione ambientale di cui all'art.123, ove comprendenti porzioni di aree boscate, prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idrauliche – forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprassuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, ecc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- mantenimento per la salvaguardia della biodiversità di quote di soprassuoli o individui arborei deperienti o caduti.

11. Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono:

- ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale.
- aree soggette a tutela paesaggistica per legge, sottoposte alle disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 83 delle presenti norme.

12. Qualora i perimetri delle aree comprendenti boschi cosi come indicati nella tavola QVS_01 "Vincoli e Tutele" del Piano strutturale si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

art. 71 Alberi monumentali e tutela di piante non ricadenti in area boscata

1. Sono riconosciute come componenti identitarie del Patrimonio territoriale gli elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio, quali filari, viali, alberi monumentali, ecc. Sono individuate simbolicamente nelle Tavole serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento " in scala 1:5000 e 1:2000. Il numero riportato nelle Tavole corrisponde al seguente elenco:

Numero	Toponimo	Alberi monumentali ai sensi della L.14/01/2013 n. 10 codice identificativo	Scheda di rilievo
01	Quercia Bessi		01 AM086 - PTC
02	Olivo di Randazzo		02 AM087 - PTC
03	Quercia del Molino		03 AM133 PTC
05	Gelso di Cicignano	28	05/F572/PO/09
06	Cipresso di Pian di scalino	29	06
07	Quercia di Spicchio		07 AM 093 PTC

08	Quercia di Sasso Nero	30	08/F572/PO/09
09	Castagno del Castegnatino	31	09/F572/PO/09
10	Sughera di Terenziana	32	10/F572/PO/09
11	Cerro di Reticaia Lago dei Lupi		11
12	Quercia Casa Vaiani al Poggiaccio	33	12/F572/PO/09
13	Cedro 1 Rocca	34	13/F572/PO/09
14	Cipresso giardino Rocca	35	14/F572/PO/09
15	Quercia dei Termini		15 AM099- PTC
16	Faggio di Javello	36	16/F572/PO/09
17	Leccio del Barone		17
18	Platani del Barone	37	18/F572/PO/09
19	Leccio del Barone		19
20	Alloro del Barone		20
21	Cedro 2 Rocca	38	21/F572/PO/09
22	Leccio Monte Lopi Termini		22
23	Gelso della Casaccia	39	23/F572/PO/09
24	Gelso pratone di Javello	40	24/F572/PO/09
25	Leccio Fattoria di Javello	41	25/F572/PO/09
26	Platani Fattoria di Javello	42	26/F572/PO/09
27	Gelso Sasso Nero	43	27/F572/PO/09
28	Acero di Cicignano	44	28 AM011
29	Gelso del Pagliai		29 AM013 - PTC
30	Gelso del Podere Masseto	45	30/F572/PO/09
31	Roverella di Cicignano		31 AM095 - PTC
32	Roverella Podere Il Poggetto		32 AM189 - PTC
33	Quercia di San Giorgio		33 AM009 - PTC
34	Cipresso della Rocca	46	34/F572/PO/09
35	Platano di Bagnolo di Sopra	47	35/F572/PO/09
36	Cipresso di Bagnolo		36 AM008 - PTC
37	Roverella zona industriale di Bagnolo		37 AM230 - PTC
38	Roverella a Bagnolo		38 AM273 - PTC
39	Cerro di Bagnolo sentiero dei patriarchi		39 AM272 - PTC

40	Cerro di Bagnolo		40 AM271 - PTC
41	Cerro La Casaccia		41 AM270 - PTC
42	Platano Villa Giamari	48	42/F572/PO/09

L'elenco include sia gli alberi monumentali, riconosciuti a livello nazionale e approvati con DM 23/10/2013, con il relativo codice identificativo a livello nazionale, sia gli alberi riconosciuti di pregio a livello comunale/provinciale (censimento contenuto nel PTC 2008). Per ciascun esemplare è indicata la scheda di rilievo di riferimento.

2. Costituiscono inoltre elementi da tutelare:

- le specie arboree esistenti con diametro superiore a cm. 40, a cm. 30 per cipresso e cm. 10 per tasso, specie arbustive con diametro superiore a cm. 20;
- specie arboree ed arbustive di rarità botanica, in pericolo di estinzione o di valore ecologico per le specie faunistiche in esse insediate;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti ;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione e/o manutenzione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi, di cui al comma 2, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché la valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggi. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie;
- le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- I percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le trasformazioni arboree decorative e gli edifici/ strutture paesaggistiche che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planoaltimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative, ed in particolare in una fascia di larghezza non inferiore a ml 50 dalle sedi dell'impianto delle formazioni a filare, e dalla proiezione delle chiome dagli elementi vegetali puntuali, e per una superficie pari almeno al doppio dell'area di incidenza della chioma nel caso degli alberi monumentali, è vietata:

- ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo (esclusi eventuali interventi di sostituzione dell'esistente), compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art.126 e 127;
- installazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 129 e 130;
- installazione di serre di qualsiasi tipologia di cui all'art. 128 ;
- la realizzazione di linee elettriche o di installazioni e/o impianti per la telefonia mobile o telecomunicazione, nonché ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

5. Per la tutela delle piante forestali non ricomprese nei boschi e ricadenti in aree agricole valgono le disposizioni del regolamento forestale DPGR 48/R/2003.

6. Qualsiasi azione eseguita direttamente sulle piante o che coinvolga l'area ad essa contermine (area coperta dalla proiezione a terra della chioma) e che possa pregiudicare l'integrità morfologica e sanitaria e la stabilità meccanica della stessa, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale. L'abbattimento di piante potrà avvenire solo per motivi di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, da documentare con perizia tecnica che accerti l'impossibilità di adottare soluzioni alternative.

7. L'abbattimento di piante non ricomprese nell'elenco nazionale degli alberi monumentali o al precedente comma 2 , ed aventi le seguenti caratteristiche:

- specie arboree con diametro, misurato a 1,30 m da terra, superiore a cm 40 , a cm 30 per il cipresso e cm 10 per il tasso

- specie arbustive con diametro superiore a cm 20

- specie arboree ed arbustive di rarità botanica, pericolo di estinzione o di valore ecologico per le specie faunistiche

è soggetto ad autorizzazione comunale, previo parere del Collegio del Paesaggio , e potrà avvenire solo se le piante costituiscono pericolo per la pubblica incolumità o la stabilità di costruzioni o manufatti, o per esigenze fitosanitarie, da documentare con perizia tecnica-forestale che accerti l'impossibilità di adottare soluzioni alternative.

8. Gli interventi di abbattimento, modifica della chioma e dell'apparato radicale, riguardanti gli alberi monumentali, facenti parte dell'elenco nazionale, approvato con DM 23 ottobre 2014, possono essere realizzati solo per casi motivati e improcrastinabili per i quali sia accertata l'impossibilità di adottare soluzioni alternative e sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, di cui al comma precedente, e al parere vincolante del Corpo Forestale.

art. 72 Altri elementi vegetali di pregio

1. Sono riconosciute come componenti identitarie del Patrimonio territoriale le emergenze vegetazionali rappresentate dalla Cerrete monospecifiche d'alto fusto presso la Fattoria di Javello e presso l'Agna, dagli Ostrieti di Monte Lopi e di Poggio di Becco, dai lembi relitti di faggete abissali sui versanti nord-occidentali che dalla fattoria di Javello scendono verso il torrente Agna, dalla Cenosi di vaccinum Myrtillus L. a settentrione delle faggete delle Cavallaie e dalle Aree ofiolitiche del Monteferrato. Esse sono individuate nella Tavola QP_01 – "Il Patrimonio territoriale" del Piano strutturale

2. In queste aree è vietata qualsiasi forma di alterazione dei luoghi, fatta eccezione delle opere relative ai percorsi pedonali e le opere di controllo e valorizzazione.

3. Sono consentiti gli interventi che riguardano esclusivamente opere rivolte a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area, costituiti da:

- opere per la difesa idrogeologica e antincendio;
- opere necessarie alla tutela dell'ecosistema e al mantenimento degli habitat;
- opere di manutenzione della viabilità esistente;
- recupero dei castagneti da frutto;
- uso produttivo del bosco ceduo attraverso le normali attività agroforestali e le conseguenti opere di esbosco con le limitazioni imposte dalla normativa forestale vigente;

4. Non sono invece ammessi i seguenti interventi:

- disboscamenti, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, e dell'assetto faunistico;
- interventi che possano interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto nelle aree interessate dalle coltivazioni ad alto fusto delle "Faggete di Javello";
- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- interventi che comportano processi di inquinamento o incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

art. 73 I varchi territoriali

1. In conformità alle indicazioni del PS, sono individuati nella tav. QP01 "Mappa di inquadramento - Territorio urbanizzato" scala 1:5000, con apposito segno grafico, i varchi territoriali, ovvero 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 la realizzazione di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale, di

norma non inferiore a 50 mt , e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazione per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico

art. 74 Percorsi e punti di vista panoramici

1. Sono i percorsi di interesse panoramico che collegano gli insediamenti della piana con le aree di contro crinale situate tra la Villa del Barone e la Rocca, il nucleo di Cicignano con Montemurlo e il Nucleo di Albiano con Bagnolo e Schignano, il complesso di Villa di Iavello con l'insediamento della piana e le strade pedecollinari del comune di Montale. Sono rappresentati graficamente nelle tav. serie QP_02 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000

2. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- la continuità e la percorribilità dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali;
- la sistemazione e i materiali del fondo stradale.

3. Gli elementi di invarianza di cui al precedente comma sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione. Eventuali tratti degradati dei tacciati devono essere assoggettati ad interventi di ripristino.

4. Le parti realizzate con materiali e tecniche tradizionali devono essere mantenute e conservate. Le parti di nuova realizzazione possono essere realizzate con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto ambientale.

5. Non è ammesso alterare l'andamento dei tracciati ad esclusione delle opere di ammodernamento per esigenze di viabilità quali la rettifica e allargamento della carreggiata, innesti, realizzazione di aree di sosta, ecc.

6. Non sono ammessi interventi che possono alterare o limitare la veduta panoramica dei percorsi e delle loro adiacenze;

7. Per assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, qualsiasi progetto pubblico o privato che preveda nuove costruzioni o recinzioni in zone adiacenti ai percorsi di interesse panoramico dovrà essere corredato da uno specifico studio sulle veduta che da essi si godono e dovrà dare dimostrazione che il manufatto non le limita o compromette.

CAPO III – Progetti di recupero paesaggistico ambientale

art. 75 Contesti fluviali

1. Il Piano Operativo, fatta salva la competenza dell'Autorità idraulica al rilascio di atti di autorizzazione o concessione idraulica, promuove la redazione di progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali dei torrenti Agna e Bagnolo, rappresentati sulla tav.QP_01 "Mappa di inquadramento – territorio urbanizzato" in scala 1:5000. Tali progetti sono assimilabili per finalità e contenuti ai progetti di paesaggio dell'art.34 della Disciplina del PIT-PPR ed assumono il compito di coordinare, per i corsi d'acqua principali, le azioni del Comune di Montemurlo con quelle dei limitrofi Comuni di Montale e Agliana sulla base degli obiettivi e degli indirizzi indicati dal PS e dallo stesso PIT-PPR.

2. Sono obiettivi dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali:

- la tutela dei caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua e degli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale;
- la salvaguardia del valore ambientale ed ecosistemico dei corsi d'acqua;
- la messa in sicurezza idraulica del territorio;

- la fruizione sostenibile degli ambiti fluviali anche attraverso un sistema attrezzato di punti di sosta e di percorsi di mobilità dolce; la realizzazione coordinata e sostenibile di opere di attraversamento e connessione fra le sponde dei corsi d'acqua, in particolare di quelli di confine.

3. A tali fini i progetti di recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua danno coerente attuazione:

- agli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di salvaguardia della vegetazione d'argine e ripariale;

- agli interventi ammessi e/o previsti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 41;

- agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopedonali secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO;

- alla tutela, al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze di valore storico culturale connesse ai paesaggi fluviali con specifico riferimento alle opere d'arte stradale ed idraulica, agli edifici che utilizzavano l'energia idraulica;

- alle previsioni di adeguate connessioni viarie, di percorsi e di attrezzature all'interno del territorio comunale e fra i diversi territori comunali.

4. Il Comune di Montemurlo persegue e promuove la collaborazione con i comuni limitrofi per la redazione dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali, con particolare riferimento a quello del torrente Agna, sostenendo gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, come i contratti di fiume.

art. 76 Aree agricole soggette a misure di riqualificazione

1. Sono le aree di influenza urbana caratterizzate da un economia agricola marginale, da un punto di vista produttivo, e dove la notevole parcellizzazione della proprietà ha cambiato il paesaggio agrario innescando un processo di degrado dovuto alla proliferazione di colture ed usi promiscui completamente scollegate fra loro.

2. Nelle tavole serie QP_02 - Uso e modalità del suolo - sono state individuate aree soggette a misure coordinate di riqualificazione, per alcune delle quali, il Regolamento Comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori prevede specifiche "linee guida di sistemazione complessiva**".**

3. In queste aree sono ammessi gli interventi connessi alle attività consentite al Capo I del Titolo VI con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- sono vietate le trasformazioni "aree terrazzate" e l'uso di materiali diversi da quelli "lapidei" per la manutenzione dei terrazzamenti";

- sono vietate attività che comportino processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di salvaguardia.

- la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 130 è ammessa nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute Regolamento comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori.

4. In caso di intervento, sono prescritti interventi di recupero volti al ripristino delle condizioni di efficienza delle sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri a secco, sistemazioni idrauliche ecc. Suddetti interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

art. 77 Cave dismesse

1. Sono le aree, rappresentate nelle tavole del Piano Operativo con apposita campitura, che individuano le cave non più attive, comprensive degli spazi di servizio annessi, che presentano specifico valore di testimonianza e possono assolvere a funzioni didattiche e ricreative. Esse sono puntualmente rappresentate nelle tavole del PO serie QP_02 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000.

2. Gli obiettivi prioritari del recupero ambientale dei siti estrattivi dismessi devono essere:

- garantire la stabilità dei luoghi;

- rimodellare l'area e integrarla nel contesto attraverso l'utilizzo di piante autoctone e del materiale sterile di scopertura;

- ricostituire e potenziare gli habitat con particolare attenzione al ciclo dell'acqua;

- valorizzare l'area recuperata;

3. In esse vi sono consentiti interventi finalizzati a :

- risanamento e sistemazione ambientale previa redazione di uno specifico progetto che ne definisca le condizioni di messa in sicurezza;

- riordino del sistema di raccolta delle acque superficiali ed alla ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo;

- salvaguardia degli ambienti umidi e sistemi naturali endogeni;

- recupero per attività turistico – ricreative e sportive, anche mediante la realizzazione di piccole attrezzature e strutture di servizio.

- recupero ad uso agricolo e forestale

4 Nei siti estrattivi dismessi individuati ai sensi del comma 1, il recupero e riqualificazione ambientale è soggetta all'approvazione di un piano di recupero della cava; per finalità turistico – ricreative sportive il progetto è subordinato anche alla sottoscrizione di apposita convenzione.

5. Per il sito estrattivo dismesso di Boscofondo il piano di recupero della cava, in funzione delle necessità del corretto recupero del sito, può prevedere attività di escavazione e commercializzazione di modeste quantità di materiale, comunque non superiore a 2000 metri cubi, esclusivamente finalizzata e funzionale al recupero ambientale e di messa in sicurezza del sito estrattivo.

6. Dato che le rocce ofiolitiche contengono minerali di amianto, tutti gli interventi che interessano le aree di cava di serpentino devono prevedere idonee misure atte a verificare l'effettiva presenza di amianto (rilievi geologici, campionamenti della roccia e sui cumuli, campionamenti delle acque superficiali) e misure atte al contenimento delle fibre, per impedire, mitigare, contenere la dispersione degli inquinanti (bagnatura sistematica dei fronti, cumuli, piazzali, strade, eventuale messa in opera di manti/strati antipolvere, operazioni di carico e scarico con minima altezza, trasporto su mezzi coperti, limitazione della velocità di transito a 10km/h) secondo quanto previsto dalla L. 27/1992 e dal DM 14/05/1996.

7. Nelle cave storiche, individuate dal PRAER, dal Piano Regionale Cave (PRC), e individuate con apposita campitura nelle tavole serie QP _02 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1: 5000, per il reperimento dei materiali ornamentali storici per il restauro di monumenti, è ammesso il prelievo di modesti quantitativi di materiale nel rispetto dell'art. 49 della LR 35/2015.

art. 78 Riqualificazione dei margini urbani

1. Gli interventi di riqualificazione dei margini urbani sono individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole del PO ed interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che richiedono interventi mirati di riordino delle aree pertinenziali urbane e di ridefinizione dei confini con la zona agricola mediante:

- il riordino dei manufatti pertinenziali che preveda la demolizione di manufatti incongrui o precari e, per quelli legittimi o condonati, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto,

- interventi di ricucitura di assi viari e di percorsi pedonali fra l'ambito urbano e quello rurale e la tutela delle testimonianze di valore storico culturale che caratterizzano le aree di margine,

- la riqualificazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.

2. Al fine di garantire la qualità ed il coordinamento di tali interventi l'Amministrazione Comunale può, con una specifica appendice del Regolamento Edilizio, fornire indicazioni ed esemplificazioni per la progettazione e la realizzazione degli interventi di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione paesaggistica dei confini città – campagna.

3. Sono assimilabili agli interventi di riqualificazione dei margini urbani gli interventi, all'interno del territorio urbanizzato, di realizzazione di viali alberati, di filari, di alberate in genere, che definiscono e caratterizzano nuovi assi viari ed i margini di nuovi insediamenti, risultanti da interventi di trasformazione urbana. Per i filari e le alberate di progetto debbono preferibilmente essere impiegate essenze autoctone o comunque già presenti in ambito urbano. Per la realizzazione di filari campestri e di margine urbano è necessario curare con particolare attenzione l'inserimento paesistico del nuovo impianto vegetazionale facendo ricorso alla tradizione rurale con l'uso di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali.

4. Nelle aree prossime ai confini con il territorio rurale, la realizzazione dei filari lungo la viabilità o sui confini degli insediamenti deve essere coordinata con gli interventi di riqualificazione dei margini urbani sopraindicati. L'impossibilità di rispettare le indicazioni di cui al presente comma deve essere motivata da oggettive esigenze tecniche o da insuperabili rischi per la sicurezza stradale: la mancata realizzazione degli interventi previsti deve essere compensata con la realizzazione di equivalenti interventi in altra parte degli ambiti urbani.

art. 79 Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale

1. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici serie QP_02 Usi del suolo e modalità di intervento su base C.T.R. in 1:5.000 le perimetrazioni delle aree inserite nell'anagrafe dei siti contaminati o delle aree in corso di bonifica o risanamento in cui sono presenti vincoli per il loro riutilizzo.

2. Le suddette aree sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie.

3. Queste aree una volta risanate o bonificate potranno essere riutilizzate secondo le destinazioni e previsioni previste dal presente Piano operativo.

CAPO IV - Vincoli sovraordinati

art. 80 Aspetti generali

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. Nel Territorio del comune di Montemurlo sono presenti le seguenti aree Tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, come individuate nella Tavola QVS_01 "Vincoli e tutele" in scala 1:10000 del Piano strutturale e sono:

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 m dalla linea di Battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.

- 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.

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all'art. 2, commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 Maggio 2001, n. 227.

3. Si fa presente, in relazione all'individuazione dei sopraddetti Beni paesaggistici, che la rappresentazione contenuta nel PIT – PPR è stata aggiornata a seguito delle verifiche effettuate in sede di approvazione del Piano Strutturale comunale e a seguito delle conferenze paesaggistiche del 03/10/2018 e del 16/01/2019;

art. 81 Laghi vincolati di cui all'art. 142, comma 1 lett. b) del D.lgs 42/04.

1. Sono soggette a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. b) del Codice i territori contermini ai laghi. Per laghi si intendono i corpi idrici superficiali interni fermi a carattere permanente, naturali o modificati e/o artificiali , compresi gli invasi artificiali. Sono esclusi i laghi con lunghezza della linea di Battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR e gli invasi realizzati per finalità produttive aziendali e agricole.

Per linea di battigia si intende, per gli invasi artificiali, la linea che individua i confini del lago alla quota raggiunta dal volume di massimo invaso. La tutela paesaggistica si estende in una fascia di 300 m dalla linea di battigia come sopra definita e comprende anche l'intero invaso.

2. Le aree soggette a tutela si cui al punto 1 sono individuate con apposito segno grafico nella tav. QVS_01 Vincoli e Tutele del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, e riguarda la fascia di territorio comprendente e circostante l'invaso sito in loc. Bagnolo .

3. Per la tutela e valorizzazione delle aree di cui al presente articolo il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;

b) salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;

c) evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;

d) garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;

e) favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

4. Agli obiettivi di cui alle lettere a), b) c), d), ed e) - correlati agli invasi assoggettati a tutela paesaggistica dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per una fascia di 300 metri dalla linea di battigia - sono riferite le seguenti prescrizioni:

A) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

B) Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

C) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

D) Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

E) Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente comma , non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

F) Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

5. Le prescrizioni di cui al precedente punto 4:

a) costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse

b) integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:

- nelle porzioni coperte da foreste e da boschi, le prescrizioni di cui all'articolo 83 della presente disciplina.

- nelle porzioni ricadenti nella fascia di 150 metri dai fiumi vincolati, le prescrizioni riportate nel successivo articolo 82.

6. Gli interventi pubblici e privati che interessano le fasce di cui al presente articolo garantiscono la tutela e la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale in esse ricadenti. Le disposizioni di cui al precedente punto 4, in particolare, integrano la disciplina contenuta all'art. 68 invasi e bacini artificiali.

art. 82 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e alla disciplina del RD 523/1904 e norme correlate dei corpi idrici censiti nel reticolo idrografico di cui alla LR 79/2012, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua del territorio comunale iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775) e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Sono esclusi i tratti dei corsi d'acqua individuati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 11.03.1986, n. 95 (Determinazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici da escludere, in tutto o in parte, dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini / legge 8 agosto 1985 n. 342, art. 1/quater; approvazione elenco regionale dei tratti esclusi).

~~2,~~ La tutela paesaggistica delle fasce circostanti ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua si estende per una profondità di 150 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini, quando esistenti, sulla base del'*"Abaco grafico-tipologico per l'individuazione della linea generatrice del buffer relativo ai corpi idrici"* (Allegato D all'elaborato 8B del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale), precisando che:

- per "*ciglio di sponda*" si intende il limite esterno delle sponde fluviali, individuato al di sopra del livello di piena ordinaria**,** dalla rottura di pendenza generata dall'intersezione fra la sponda fluviale - intesa come forma geomorfologica attiva - ed il piano campagna, secondo la definizione riportata all'art. 2 del DPGR 42/R/2018. Il ciglio di sponda viene individuato anche tramite la verifica di presenze vegetazionali ed arboree più o meno stabili;

- per "*argine*" si intende l'opera idraulica, a diversa tipologia costruttiva, che svolge funzioni di difesa dalle esondazioni impedendo che le acque inondino il territorio circostante. Gli argini possono essere in froldo o remoti, ovvero posti a diretto contatto con il flusso idrico, oppure ad una certa distanza da esso. In quest'ultimo caso la fascia di terreno compresa tra l'alveo attivo e l'argine prende il nome di "golena".

La tutela paesaggistica comprende non solo le fasce laterali, bensì l'intero corso d'acqua.

2. Le aree soggette a tutela si cui al punto 1 sono individuate con apposito segno grafico nella tav. QVS_01 "Vincoli e Tutele" del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, e riguardano in sintesi le fasce di territorio comprendenti e circostanti:

- il torrente Agna;
- il torrente Bagnolo;

- il torrente Meldancione.

3. L'individuazione e perimetrazione di dettaglio delle aree di cui al presente articolo ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati nell'elaborato cartografico di cui sopra, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica, sulla base dei criteri di cui al precedente punto 1.

4. Per la tutela e valorizzazione delle aree di cui al presente articolo il P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b) evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c) limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d) migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come *"direttrici di connessione fluviali da riqualificare"* nelle elaborazioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;

e) riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

5. Agli obiettivi di cui alle lettere a), b) c), d), e) ed f) - correlati in termini generali ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua assoggettati a tutela paesaggistica dal P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale e alle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - sono riferite le seguenti prescrizioni:

5.1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

5.2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale.

5.3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

5.4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile.

5.5. Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

5.6. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5.7. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (Allegato B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui al precedente punto 5.3:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime, come individuati e disciplinati dagli atti di pianificazione.

5.8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

6. Le prescrizioni di cui al precedente punto 5:

a) costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;

b) integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:

- nelle porzioni coperte da foreste e da boschi, le prescrizioni di cui al successivo articolo.

- nelle porzioni che interessano la fascia di 300 metri dall'invaso vincolato, le prescrizioni di cui al precedente articolo.

7. Gli interventi pubblici e privati che interessano i corsi d'acqua e le fasce di cui al presente articolo garantiscono la tutela e la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale in esse ricadenti. Le disposizioni di cui al precedente punto 5 integrano la disciplina contenuta nei seguenti articoli delle NTA:

- art. 67 - Ambiti di pertinenza fluviale
- art. 69 - Vegetazione ripariale

art. 83 Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, le porzioni del territorio comunale coperte da foreste e da boschi, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e quelle sottoposte a vincolo di rimboschimento, come definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale.

Ai fini della tutela paesaggistica per legge si identifica come bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 mq e di larghezza maggiore di 20 ml, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro, oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20%.

Costituiscono altresì bosco (o sono ad esso assimilati):

- i castagneti da frutto e le sugherete;
- le aree già boscate, nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al 20% abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio;
- le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il 40%, fermo restando il rispetto degli altri requisiti sopra specificati.

La continuità della vegetazione forestale non è considerata interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2.000 mq e larghezza mediamente inferiore a 20 ml. Restano comunque esclusi:

- i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a 15 anni.

Per le ulteriori condizioni e specificazioni cui è soggetta l'individuazione delle aree assimilabili a bosco si fa diretto rinvio al Regolamento Forestale della Toscana .

2. Le aree soggette a tutela si cui al punto 1 sono individuate con apposito segno grafico nella tav. QVS_01 "Vincoli e Tutele" del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, e riguardano prevalentemente gli ambiti rurali A1, A2 e A3 ad elevato grado di naturalità.

L'individuazione e perimetrazione di dettaglio delle aree di cui al presente articolo ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati nell'elaborato cartografico di cui sopra, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione, consistente in una relazione redatta da un tecnico abilitato secondo gli ordinamenti professionali vigenti, atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica.

Fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nella tav. QVS_01 "Vincoli e Tutele" e/o nelle altre tavole grafiche del Piano Strutturale.

Ferme restando le disposizioni regionali riferite all'aggiornamento degli elementi del quadro conoscitivo del P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, l'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree di cui al presente articolo, avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva, può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale.

3. In tutte le aree boscate presenti sul territorio comunale si riscontra diffusamente la sussistenza dei valori paesaggistici che la tutela per legge intende salvaguardare. Le formazioni forestali e boschive di cui trattasi presentano infatti rilevante valore ambientale e paesaggistico per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti.

4. Per la tutela e valorizzazione delle aree boscate di cui al presente articolo il P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

a) migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da caduta massi;

b) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d) salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale;

e) garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;

f) recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g) contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come pratipascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;

h) promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone a rischio di abbandono;

i) valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

5. Agli obiettivi di cui alle lettere a), b) c), d), e), f), g), h) ed i) - correlati in termini generali ai territori coperti da foreste e da boschi - sono riferite le seguenti prescrizioni:

5.1. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

5.2. Non sono ammessi:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive planiziarie, così come riconosciute dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile. La prescrizione di cui trattasi non è riferibile al territorio Montemurlo, nel quale non sono presenti formazioni boschive planiziarie;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

6. Le prescrizioni di cui al precedente punto 5:

- costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente

articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;

- integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:

- nelle porzioni ricadenti nelle fasce circostanti l'invaso di Bagnolo per una profondità di 300 metri, le prescrizioni di cui al precedente articolo 81;

- nelle porzioni ricadenti in fasce circostanti a fiumi, torrenti e corsi d'acqua per una profondità di 150 metri, le prescrizioni di cui al precedente l'art. 82

PARTE II - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

TITOLO V - IL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – Insediamenti a prevalente destinazione residenziale

art. 84 Disposizioni generali

1. Gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale sono costituiti dai seguenti tessuti insediativi:

- TR1: tessuto residenziale storico
- TR2: tessuto consolidato non ordinato
- TR3: tessuto consolidato a blocchi
- TR4: tessuto residenziale pianificato
- TR5: Tessuto puntiforme
- TF1: Tessuto sfrangiato di margine
- TM: Tessuto Misto

I suddetti tessuti sono individuati da perimetrazione e rispettive sigle nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 serie QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento"

2. La disciplina di ciascun tessuto è articolata nel seguente modo:

- obiettivi
- destinazioni d'uso
- interventi ammessi
- le prescrizioni comuni
- interventi consentiti sui manufatti pertinenziali

3. ***Destinazioni d'uso:***

Le funzioni insediabili in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale:

- la residenza.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella residenziale, salvo quanto specificato e/o precisato in riferimento ai singoli tessuti:

- attività direzionali e di servizio (D)
- attività commerciali (C), con esclusione delle categorie C.1 e C.5;
- servizi e le attrezzature di uso pubblico, con esclusione di Sc e St
- attività turistiche ricettive, con esclusione dei TR2
- spazi scoperti di uso pubblico.

-infrastrutture e attrezzature della mobilità

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Piano Operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia Rs1. Non è ammesso il frazionamento se non finalizzato all'introduzione, nelle nuove UI, di attività compatibili con la residenza.

In caso di cambio di destinazione verso le funzioni consentite sono ammessi tutti gli interventi previsti dal tessuto di appartenenza.

Non è consentito l'insediamento o lo sviluppo di nuove attività insalubri di prima classe, ai sensi dell'art. 216 del testo Unico delle leggi sanitarie. Le attività esistenti, in caso di intervento sull'edificio, devono presentare un piano di risanamento o prevenzione del rischio e possono rimanere solo a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle loro vicinanze.

4. ***Categorie di Intervento***

La disciplina degli interventi ammessi, in relazione a ciascun tessuto, è articolata con riferimento alle categorie di intervento individuate agli articoli 134 e 135 della LR 65/2014 ed è definita nel Regolamento edilizio Comunale.

Ai fini della individuazione degli interventi consentiti il presente Piano operativo individua due tipologie di addizioni volumetriche da applicare negli ambiti residenziali.

AV1**:** rialzamento di un piano dell'intero edificio, per gli edifici esistenti di tipologia residenziale ad un solo piano o anche parti di edificio ad un solo piano. L'intervento può avvenire o mediante sopraelevazione nel rispetto del sedime dell'edificio, o mediante sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nei vari tessuti.

AV2**:** addizione anche fuori sagoma del manufatto preesistente, da realizzare anche mediante intervento di sostituzione edilizia. In caso l'eventuale addizione volumetrica vada oltre l'indice di copertura o superi l'altezza massima previsti nei singoli tessuti tale addizione si applica solo mediante intervento di sostituzione edilizia.

In caso di interventi di sopraelevazione, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

Suddette addizioni volumetriche sono da intendersi una tantum, non sono cumulabili fra di loro, e non sono cumulabili con le addizioni conseguenti all'eventuale applicazione della LR 24/2009 Piano Casa anche nel caso di interventi successivi.

Le presenti addizioni volumetriche non si applicano agli edifici che hanno già usufruito di ampliamenti in deroga previste da normative nazionali, regionali o comunali.

E' inoltre ammesso il trasferimento delle suddette capacità edificatorie da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:

- i lotti devono ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- i lotti devono avere la stessa destinazione di zona;
- i lotti sono limitrofi;
- i lotti devono avere identico indice di fabbricabilità originario;
- il lotto che cede deve dimostrare l'effettiva e legittima possibilità di sfruttamento dell'indice nel proprio lotto;
- sul lotto che acquisisce la capacità edificatoria, si deve dimostrare il rispetto degli indici e parametri urbanistici e di tutti gli altri standard prescritti (altezza, sup. permeabile, parcheggi, verde) dal tessuto di appartenenza;
- il trasferimento deve risultare da atto trascritto e registrato;
- è esclusa la possibilità che un lotto acquisisca potenzialità edificatoria da più di una pertinenza adiacente.

Degli interventi di cui sopra dovrà essere tenuto idoneo registro.

Interventi di nuova edificazione: è ammessa l'utilizzazione di lotti indedificati e mai utilizzati a scopi edificatori, non derivanti da frazionamenti realizzati successivamente alla data di adozione del PO, aventi superficie minima non inferiore a 200 mq e massima 400.

La nuova edificazione è ammessa in tutti i tessuti residenziali, ad esclusione dei tessuti TR1, TR4 e TF, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

indice di edificabilità fondiaria IF (SE/SF)= 0,70 con un limite massimo di SE pari a 180 mq .

altezza massima non superiore a quella degli edifici latistanti

Indice di copertura 50%

Tali volumetrie non possono essere trasferite e non possono essere cumulate agli interventi di cui sopra.

Il lotto deve essere già urbanizzato dal punto di vista dei servizi tecnologici e deve prospettare su una viabilità pubblica.

Il Piano operativo stabilisce un dimensionamento massimo ammissibile per UTOE che dovrà essere monitorato dai competenti Uffici comunali in sede di rilascio dei titoli abilitativi e che, una volta esaurito, comporterà l'impossibilità di adozione di ulteriori atti di assenso per interventi di nuova edificazione nei lotti di completamento.

Gli interventi pertinenziali, previsti dal presente Piano Operativo, si distinguono in:

IP1: demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti altezza netta pari a ml 2,40. In caso nel lotto urbanistico di riferimento sia superato l'indice di copertura previsto dal tessuto di appartenenza il riordino delle pertinenze deve dimostrare il raggiungimento del 25% di superficie permeabile nel lotto anche mediante utilizzo di adeguati sistemi di auto contenimento.

IP2: realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti del 20% del volume dell'edificio principale e nel rispetto dell'indice di copertura. Nel computo devono essere detratte le eventuali pertinenze già esistenti.

5. ***Criteri comuni per gli interventi***

Gli interventi previsti sugli edifici e sugli spazi aperti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e funzionali degli edifici e delle rispettive pertinenze.

Gli interventi ammessi sugli edifici classificati sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui al Titolo IV Capo I delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia, in cui sia prevista la realizzazione di SE maggiore di 500 mq sono subordinati alla approvazione di un progetto unitario o, nel caso venga modificato il disegno dei lotti, dell'isolato e della rete stradale, di un piano attuativo, e dovranno garantire la dotazione integrale degli standard previsti.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni normative relative alla sicurezza ed alla prevenzione del rischio sismico, e quelle contenute nel Titolo III del presente Piano Operativo.

Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita non rilevano gli incrementi necessari per la messa in sicurezza idraulica.

6. ***Condizioni per interventi di incremento del carico urbanistico***

Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei singoli tessuti o nelle schede normative dei Nuclei storici, il frazionamento delle unità immobiliari è ammesso in tutto i tessuti alle seguenti condizioni:

- non possono essere realizzate unità immobiliari residenziali con superficie utile (superficie di pavimento effettivamente abitabile escluso accessori) inferiore a 50 mq;

- deve essere garantito il ritrovamento, nel resede di pertinenza, di un posto auto per ogni Unità Immobiliare;

Il recupero a fini abitativi dei manufatti non residenziali posti in seconda schiera, all'interno dell'isolato, è ammesso solo se:

-esiste un accesso carrabile e pedonale che rispetti i requisiti di sicurezza e funzionalità previsti dall'art. 197 del RE;

- siano rispettate le distanze fra pareti finestrate, con riferimento allo stato di progetto.

7. ***Spazi di pertinenza***

All'interno delle aree pertinenziali deve essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Gli interventi attuati sugli edifici e sulle aree di pertinenza non debbono ridurre la superficie permeabile di pertinenza qualora la stessa, ancorché legittimata, sia inferiore al 25% della superficie fondiaria: il raggiungimento di tale percentuale potrà essere ottenuta con l'utilizzo di appositi sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea così come previsti all'art. 27 del RE; La superficie piantumabile del lotto urbanistico di riferimento deve garantire le quantità previste alla tabella allegata all'art.26 delle presenti NTA.

Negli interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici o incrementi di superficie coperta per quantità pari o superiore a 500 mq, dovrà essere previsto idoneo impianto per l'accumulo per il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti.

Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili deve avvenire nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, nella pubblica fognatura, comunque limitando l'entità della portata d'acqua a quella scaricata prima dell'intervento, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente. Le acque meteoriche, trattenute temporaneamente con le modalità suddette dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale a 50 l/sec per ettaro di superficie scolante, salvo il caso di piani particolareggiati o progetti unitari per i quali sia stato condotto uno specifico studio idraulico ed idrologico che preveda quantità da stoccare e dimensioni della bocca tarata diverse.

Gli interventi pertinenziali qualora interessino aree od edifici sottoposti a tutela potranno essere realizzati unicamente se coerenti con le disposizioni di tutela.

Non sarà possibile la realizzazione degli interventi pertinenziali quando l'intervento non rispetta le limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo III.

8. ***Opere autonome di corredo agli edifici***

Salvo diversa specifica prescrizione contenuta nelle norme di tutela dei singoli tessuti e degli edifici classificati, è consentita la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici residenziali e turistico ricettivi, quali attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine
- campi da tennis
- campi da calcetto.

La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita alle seguenti condizioni:

- E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero delle unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. In ipotesi di pluralità di proprietari occorre un atto di assenso esplicito da parte di tutti gli aventi titolo.
- la realizzazione dell'intervento non deve comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, e non devono essere previste volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno.
- deve essere garantito un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti e con gli assetti vegetazionali esistenti.
- deve essere garantito l'approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sulla rete acquedottistica pubblica.
- devono essere previsti sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche , con riutilizzo ai fini irrigui.

Le piscine ad uso privato devono avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni non superiori a 70 mq di superficie netta della vasca;
- la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti terra;

- il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente;

- i volumi tecnici devono essere preferibilmente ricavati in manufatti preesistenti; se di nuova realizzazione devono essere integralmente interrati, con altezza massima di 2,40 ml e superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti necessari.

I campi da tennis e da calcetto possono essere realizzati esclusivamente in terra battuta o in erba.

Le piscine di pertinenza di edifici destinati ad attività turistico ricettive possono avere le dimensioni e le caratteristiche previste all'art. 138, comma 8 delle presenti NTA.

9. ***Verde e Parcheggi***

Per quanto riguarda la dotazione di verde e di parcheggi pubblici o privati da rispettare in conseguenza della categoria dell'intervento che si intende eseguire, si deve fare riferimento a quanto previsto al Titolo II Capo II delle presenti NTA.

In merito alle formazioni arboree esistenti valgono le disposizioni dell'art. 71 delle presenti NTA.

10. ***Prescrizioni particolari***

Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti posti nella fascia di 10 ml dai fiumi devono rispettare le seguenti condizioni :

- sugli edifici legittimamente realizzati nella fascia dei dieci metri sono ammessi gli interventi previsti all'art. 41 comma 5 delle presenti NTA.
- sugli edifici esistenti realizzati dopo l'istituzione del vincolo è ammessa solo la manutenzione ordinaria. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti limitazioni:

  a) In caso di demolizione degli edifici o di parte di essi e conseguente adeguamento della distanza dai corsi d'acqua, sono consentiti tutti gli interventi previsti nei vari tessuti di appartenenza, ivi compreso il recupero integrale della SE (superficie edificata) demolita mediante interventi di sopraelevazione, nel caso in cui non possa essere aumentata la superficie coperta del lotto. In caso di attuazione dell'intervento deve essere ceduta all'amministrazione comunale una fascia di terreno di profondità pari a 4 ml dal fiume;

  b) In caso di interventi, su edifici che insistano anche in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua, vengono consentiti ampliamenti, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, solo se subordinati alla presentazione e attuazione dei Piani di risanamento idraulico così come disciplinati all'art.42 delle presenti NTA. Il rilascio dei permessi a costruire è subordinato alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di risanamento idraulico e delle successive manutenzioni. I margini dei lotti saranno sistemati a verde e piantumati secondo indicazioni da riportare nel permesso a costruire**.**

11. ***Interventi di riqualificazione paesaggistica***

Nei tessuti che confinano con il territorio rurale, in cui Il Piano Operativo prevede interventi di riqualificazione dei margini, per gli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa e/o che prevedono l'aumento del carico urbanistico, è prescritta la realizzazione dei seguenti interventi:

a) riordino delle aree pertinenziali, prevedendo la demolizione di manufatti incongrui o precari, e per quelli urbanisticamente legittimi, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto;

b) un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale;

c) i progetti devono contenere specifico elaborato con indicazione e localizzazione ~~le~~ delle alberature, da scegliere secondo quanto previsto nel Regolamento comunale sul verde ;

Allo scopo di ottenere ordine e uniformità sui fronti stradali urbani dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III, Titoli X e XI del Regolamento Edilizio.

Al fine di eliminare situazioni di degrado edilizio e di disordine insediativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina di zona, sono subordinati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti ed al conseguente riordino dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

Sezione I - Tessuti storici

Art. 85 TR1 - Tessuto residenziale storico

1. Sono ricomprese nel tessuto storico le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione precedente al 1954. Il tessuto residenziale storico è costituito in prevalenza da edifici e complessi edilizi classificati dal presente PO.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR1 devono:

- mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, e al ripristino degli originari caratteri del tessuto o complesso storico.
- garantire il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.)
- eliminare gli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti;
- migliorare la permeabilità del lotto di pertinenza;
- riqualificare spazi di pertinenza posti ai margini del territorio urbanizzato.

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 del precedente articolo.

Negli edifici prospettanti gli assi viari, individuati nella tavola QP05 – "Le strategie a livello comunale del Piano Strutturale", come assi commerciali naturali, è da privilegiare l'insediamento, nei piani terra, delle seguenti attività:

- attività direzionali e di servizio (D);
- attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione C.3 e C4.

4. ***Parametri Urbanistici*** (da rispettare solo per interventi Rs5)

Indice di copertura max 50% e altezza pari all'esistente o all'altezza prevalente negli edifici limitrofi.

5. ***Interventi ammessi***

5.1. Sugli edifici classificati gli interventi devono rispettare quanto previsto al Titolo IV capo I delle presenti norme.

5.2 Sugli edifici non classificati, realizzati prima del 1954, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa Rs1 con le seguenti limitazioni:

- Le modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, è ammessa al solo fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria;
- non è ammesso l'adeguamento sismico di trenta cm se edificio fa parte di una schiera e comporta disallineamento;

5.3 Sugli edifici residenziali realizzati dopo il 1954, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva Rs5.

5.4 Sono ammessi inoltre interventi di addizione volumetrica, da realizzare mediante riordino di manufatti pertinenziali e il loro accorpamento all'edificio principale, con cambio di destinazione. Tale ampliamento può essere realizzato fino alla concorrenza massima del 20% della SE dell'edificio con un massimo di 45 mq. Sugli edifici residenziali realizzati dopo il 1954, tale addizione può essere realizzata anche con interventi si sostituzione edilizia.

5.5 Negli edifici non residenziali esistenti è ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume virtuale cosi come definito dal DPGR 39/R/2018.

Gli interventi di cui ai commi 5.3, 5.4 e 5.5 sono realizzati 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 dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed

organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto storico.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e degli spazi aperti effettuati nel tessuto storico TR1 dovranno conformarsi alle indicazioni contenute nella Parte terza, Titolo XI del Regolamento Edilizio.

6. ***Prescrizioni comuni:***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze o balconi di qualsivoglia tipologia
- la realizzazione di scale esterne, come previsto all'art. 156 del RE
- la chiusura di porticati

Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti.

7. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici e cantine interrati, preferibilmente con accesso unicamente dall'interno dell'edificio, all'interno della sagoma dell'edificio principale di riferimento.

E' ammessa la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta o di volume e altezza media netta pari a ml 2,40, con esclusione delle autorimesse. In caso nel lotto urbanistico di riferimento sia superato l'indice di copertura previsto, il riordino delle pertinenze deve dimostrare il raggiungimento del 25% di superficie permeabile nel lotto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Gli interventi pertinenziali sono ammessi unicamente se garantiscono - per caratteri morfotipologici, assetto della pertinenza e trattamento del verde esistente, tecniche costruttive e materiali usati – un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento.

Sezione II - Tessuti insediativi di recente formazione

art. 86 TR2.1 – Tessuto consolidato non ordinato - alta densità

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita delle frazioni a partire dalla seconda metà del secolo scorso, che possono includere anche porzioni di tessuto storico.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR2.1 devono tendere a:

- ricostruire un ordinato assetto urbanistico e edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali;
- promuovere la qualità architettonica degli edifici;
- qualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'articolo 84.

Negli edifici prospettanti gli assi viari, individuati nella tavola QP05 – "Le strategie a livello comunale del Piano Strutturale", come assi commerciali naturali, è da privilegiare l'insediamento, nei piani terra, delle seguenti attività:

- attività direzionali e di servizio D;
- attività commerciali, limitatamente alle articolazioni C.3 e C.4.

4. ***Parametri Urbanistici***

Indice di copertura max 50 % Ros 60%

H max = 10 ml

5. ***Interventi ammessi***

5.1 Sugli edifici residenziali sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rs5.

5.2 E' inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici previsti e con l'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti ai successivi commi 5.3 e 5.4;

5.3 Per gli edifici residenziali ad un piano fuori terra esistenti, con esclusione dei volumi accessori, è consentita una tantum, la sopraelevazione di un piano. Per gli edifici costituiti da parti di diversa altezza è consentito, una tantum, la sopraelevazione di un piano della parte a **un** solo piano terreno. Le integrazioni devono essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, devono mantenere gli allineamenti e non modificare l'area di sedime dell'edificio. In caso l'intervento sia attuato mediante sostituzione edilizia, deve essere realizzato nel rispetto dei parametri urbanistici indicati al comma 3.

5.4 E' ammesso l'incremento volumetrico una tantum, comprensivo di eventuali interventi di trasformazione di superfici accessorie in superfici abitabili, fino al limite del 20% della SE esistente dell'edificio e comunque non superiore a 70 mq

5.5 Gli edifici ad uso produttivo, che cambiano destinazione verso usi consentiti con il tessuto, possono essere recuperati mediante interventi di ristrutturazione o sostituzione. Al fine di favorire il riordino funzionale della zona, in caso di ristrutturazione edilizia, può essere ridotto l'indice di copertura esistente, in misura tale da ritrovare almeno il 25% di superficie permeabile nel lotto fondiario di riferimento. La SE demolita può essere recuperata all'interno del volume rimanente.

In caso di sostituzione edilizia, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie edificabile o edificata SE come segue:

- per i primi 1000 mq è ammessa l'integrale riutilizzazione
- per la parte eccedente applicando il coefficiente 0,50

6. ***Prescrizioni comuni***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di scale esterne
- la chiusura porticati

Devono essere rispettati gli allineamenti prevalenti

7. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta o di volume e altezza media netta pari a ml 2,40, con esclusione delle autorimesse. In caso nel lotto urbanistico di riferimento sia superato l'indice di copertura previsto, il riordino delle pertinenze deve dimostrare il raggiungimento del 25% di superfici permeabile nel lotto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Ai fini della realizzazione di nuova pertinenza fino al 20 % del volume dell'edificio principale, sono comprese nel computo eventuali edifici accessori esistenti. Resta fermo il rispetto dei parametri previsti al comma 4.

art. 87 TR2.2 – Tessuto consolidato non ordinato - bassa densità

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale, in massima parte risalenti agli anni 60 – 70, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con più ampi spazi di pertinenza.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR2.2 devono tendere a:

- ricostruire un ordinato assetto urbanistico e edilizio dei tessuti, rispettando con i nuovi volumi gli allineamenti prevalenti, realizzando ove possibile giardini ed aree a verde sui fronti stradali, promuovendo il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali;

- promuovere la qualità architettonica degli edifici;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'art. 84.

4. ***Parametri Urbanistici***

Indice di copertura max 45 % Ros 50%

H max 10 ml

5. ***Interventi ammessi:***

Sugli edifici residenziali sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente articolo, ai commi 5, 6 e 7, con la seguente precisazione:

- è ammesso l'incremento volumetrico una tantum, comprensivo di eventuali interventi di trasformazione di superfici accessorie in superfici abitabili, fino al limite del 20% della SE esistente dell'edificio e comunque non superiore a 100 mq.

art. 88 TR3 - Tessuto consolidato a blocchi

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale, organizzati in isolati irregolari realizzati per aggregazioni successive in periodo differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR3 devono tendere a:

- promuovere la qualità architettonica degli edifici
- riqualificare il rapporto tra spazi privati e strada
- recuperare la qualità degli spazi pubblici, in particolare delle aree verdi e parcheggi

3. *Destinazione d'uso*

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'art. 84.

4. ***Parametri Urbanistici***

Indice di copertura max 40% ROS 60%

H max pari a quella preesistente.

5. ***Interventi ammessi***

Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs5.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, e comunque non all'edificio nella sua interezza, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs1, nel rispetto delle seguenti precisazioni:

- ogni intervento di modifica all'aspetto esteriore sarà ammesso solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica, il tipo edilizio, i materiali, i colori e le finiture dell'edificio;

- la realizzazione di terrazze a tasca non prospettanti la pubblica via, è ammessa limitatamente agli edifici aggregati con tipologia a schiera;

- è ammesso il frazionamento, nei limiti fissati al precedente articolo 84, a condizioni che non comporti modifiche ai prospetti e la realizzazione di scale esterne (ammesse solo sul fronte tergale e nelle tipologie edilizie a schiera).

Tali interventi non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Sono inoltre consentiti, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto unitario che prenda in considerazione l'intero edificio:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o riqualificazione architettonica;
- la realizzazione, modifica o tamponamento di logge;
- tamponamento parziale o totale di porticati e spazi a pilotis comunque denominati, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica. Non è consentito il tamponamento di porticati ad uso pubblico;
- realizzazione o modifiche sostanziali di balconi e terrazze;

6. ***Prescrizioni comuni***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di scale esterne
- la chiusura porticati, se non sono frutto di un intervento unitario che coinvolga l'intero corpo di fabbrica.

Devono essere rispettati gli allineamenti prevalenti.

7. ***Interventi pertinenziali***

Nei limiti indicati al comma 3 è ammessa:

- la riorganizzazione dei volumi accessori e pertinenziali esistenti, senza accorpamento all'edificio principale e cambio di destinazione;
- la realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra nel limite del 20 del volume principale e nel rispetto dei parametri indicati al comma 3, la superficie coperta dei volumi accessori non deve comunque superare il 50% di quella dell'edificio principale;
- la realizzazione di cantine e volumi interrati anche fuori dalla proiezione dell'edificio principale nei limiti indicati al comma 3.

8. ***Interventi di riqualificazione paesaggistica***

Deve essere prevista una accurata sistemazione degli spazi aperti sia pavimentati che piantumati. I progetti per la realizzazione dei verdi privati e condominiali prospicienti viabilità pubblica devono contenere specifico elaborato con indicazione e localizzazione delle delle alberature, da scegliere secondo quanto previsto nel Regolamento comunale sul verde pubblico e privato.

art. 89 TR4 – Tessuto residenziale pianificato

1. Sono i tessuti costituiti da insediamenti realizzati o in corso di realizzazione, in forza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o, comunque, da interventi convenzionati, nei quali l'assetto ordinato ed il rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici od aperti è da preservare.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR4 devono tendere a:

- mantenere la qualità architettonica degli edifici
- preservare il rapporto tra edificio e spazio pubblico.

3. ***Destinazione d'uso***

Nei tessuti residenziali a carattere unitario è prevista tendenzialmente la destinazione esclusiva a residenza e comunque il rispetto delle destinazioni previste dalle NTA dei singoli piani attuativi di riferimento.

4. ***Interventi ammessi***

Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs5.

Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, e comunque non all'edificio nella sua interezza, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs1, nel rispetto delle seguenti precisazioni:

- ogni intervento di modifica all'aspetto esteriore sarà ammesso solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica, il tipo edilizio, i materiali, i colori e le finiture, del complesso edilizio realizzato in forza dello stesso piano attuativo.

- è ammesso il frazionamento, nei limiti fissati al precedente articolo 84, a condizioni che non comporti modifiche ai prospetti e la realizzazione di scale esterne (ammesse solo sul fronte tergale e nelle tipologie edilizie a schiera).

Sono ammessi, anche con modifiche puntuali non riguardanti l'intero corpo di fabbrica :

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili anche con modifiche alla sagoma;

- gli interventi di trasformazione di SA (superficie accessoria) in SU (superficie utile),che non eccedano il 20% della SE dell'U. I di riferimento e che non determinino variazione della sagoma dell'edificio.

- gli interventi edilizi che comportano la modifica della sagoma della costruzione con esclusiva limitazione alla creazione di nuova SA, mediante realizzazione di portici, tettoie e loggiati, che devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad indice fondiario, allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza dai confini ed edifici, tipologie edilizie e comunque devono essere qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

Sono consentiti, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto unitario che prenda in considerazione l'intero edificio :

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o riqualificazione architettonica;

- la realizzazione di logge

- realizzazione o modifiche sostanziali di balconi e terrazze

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio, costituendo riferimento vincolante per la realizzazione dei singoli interventi.

art. 90 TR5 – Tessuto residenziale puntiforme

1. Sono tessuti a bassa densità, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TR5 devono tendere a:

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- promuovere progetti di potenziamento degli spazi aperti pubblici in particolare parcheggi e verde;
- promuovere insediamento di funzioni accessorie alla residenza sopratutto sulle viabilità principali;

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'art. 84.

4. ***Parametri urbanistici***

Indice di copertura 40% ROS 50 %

h max 7.50 ml

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazioni Rs5.

E' ammessa inoltre per gli edifici residenziali, la sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri sopra previsti al comma 3 e con l'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti ai commi successivi.

Per gli edifici residenziali ad un piano fuori terra esistenti, con esclusione dei volumi accessori, è consentita, una tantum, la sopraelevazione di un piano. Per gli edifici costituiti da parti di diversa altezza è consentito, una tantum, la sopraelevazione di un piano della parte a solo piano terreno. Le integrazioni devono essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, devono mantenere gli allineamenti e non modificare l'area di sedime dell'edificio. In caso l'intervento sia attuato mediante sostituzione edilizia, deve essere realizzato nel rispetto dei parametri urbanistici indicati al comma 3.

Per gli edifici residenziali è ammesso l'incremento volumetrico una tantum, comprensivo di eventuali interventi di trasformazione di superfici accessorie in superfici abitabili, fino al limite del 20% della SE esistente dell'edificio e comunque non superiore a 70 mq.

6. ***Prescrizioni comuni***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di scale esterne
- la chiusura di porticati

Devono essere rispettati gli allineamenti prevalenti

7. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta o di volume e altezza media netta pari a ml 2,40, con esclusione delle autorimesse. In caso nel lotto urbanistico di riferimento sia superato l'indice di copertura previsto, il riordino delle pertinenze deve dimostrare il raggiungimento del 25% di superfici permeabile nel lotto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Ai fini della realizzazione di nuova pertinenza fino al 20 % del volume dell'edificio principale, sono comprese nel computo del volume aggiungibile gli eventuali edifici accessori esistenti. Resta fermo il rispetto dell'indice di copertura previsto al comma 3.

art. 91 TM - Tessuto residenziale misto

1. Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di residenze e attività produttive o commerciali. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TM devono tendere a:

- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'art. 84.

4. ***Parametri Urbanistici***

Indice di copertura 50 % ROS 60%

H max 10 ml

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici residenziali sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione Rs5.

E' ammessa inoltre per gli edifici residenziali, la sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri sopra previsti al comma 3 e con l'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti ai commi successivi.

Per gli edifici residenziali ad un piano fuori terra esistenti, con esclusione dei volumi accessori, è consentita, una tantum, la sopraelevazione di un piano. Per gli edifici costituiti da parti di diversa altezza è consentito, una tantum, la sopraelevazione di un piano della parte a solo piano terreno. Le integrazioni devono essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, devono mantenere gli allineamenti e non modificare l'area di sedime dell'edificio.

Per gli edifici residenziali è ammesso l'incremento volumetrico una tantum da realizzarsi, comprensivo di eventuali interventi di trasformazione di superfici accessorie in superfici abitabili, fino al limite del 20% della SE esistente dell'edificio e comunque non superiore a 100 mq.

Gli edifici ad uso produttivo, che cambiano destinazione verso usi consentiti con il tessuto, possono essere recuperati mediante interventi di ristrutturazione o sostituzione. Al fine di favorire il riordino funzionale della zona, in caso di ristrutturazione edilizia, può essere ridotto l'indice di copertura esistente, in misura tale da ritrovare almeno il 25% di superficie permeabile nel lotto fondiario di riferimento. La SE demolita può essere recuperata all'interno del volume rimanente. Rimane ferma la necessità di reperire i parcheggi nella quantità e tipologia prevista nella tabella di cui all'art. 25 delle presenti norme.

In caso di sostituzione edilizia, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la SE esistente come segue :

- per i primi 1000 mq è ammessa l'integrale riutilizzazione
- per la parte eccedente applicando il coefficiente 0,50

In caso l'intervento di sostituzione comporti la realizzazione di parcheggi pubblici in misura superiore a quella prevista dalla tab. di cui all'art. 25 di almeno il 30%, può essere applicato il coefficiente pari a 0,60 per la parte eccedente i 1000 mq.

6. ***Prescrizioni comuni***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di scale esterne
- la chiusura di logge e porticati

Devono essere rispettati gli allineamenti prevalenti

7. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta o di volume e altezza media netta pari a ml 2,40, con esclusione delle autorimesse. In caso nel lotto urbanistico di riferimento sia superato l'indice di copertura previsto, il riordino delle pertinenze deve dimostrare il raggiungimento del 25% di superfici permeabile nel lotto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Ai fini della realizzazione di nuova pertinenza fino al 20 % del volume dell'edificio principale, sono comprese nel computo come nuova pertinenza gli eventuali edifici accessori esistenti.

art. 92 TF - Tessuto sfrangiato di margine

1. Sono tessuti insediativi a bassa densità, caratterizzati da una crescita urbanistica avvenuta per singoli lotti, in cui gli insediamenti si innescano nel territorio rurale a volte senza una margine urbano ben definito.

2. ***Obiettivi***

Tutti gli interventi edilizi nel tessuto TF devono tendere a:

- Bloccare i processi di dispersione insediativa

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere

3. ***Destinazione d'uso***

Sono ammesse le destinazioni previste al comma 3 dell'art. 84.

4. ***Parametri Urbanistici***

Indice di copertura 40 % ROS 50%

H max 7,50

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazioni Rs5.

E' ammessa inoltre per gli edifici residenziali, la sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri sopra previsti al comma 3 e con l'applicazione degli incrementi volumetrici consentiti ai commi successivi.

Per gli edifici residenziali ad un piano fuori terra esistenti, con esclusione dei volumi accessori, è consentita, una tantum, la sopraelevazione di un piano. Per gli edifici costituiti da parti di diversa altezza è consentito, una tantum, la sopraelevazione di un piano della parte a solo piano terreno. Le integrazioni devono essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente, devono mantenere gli allineamenti e non modificare l'area di sedime dell'edificio.

Per gli edifici residenziali è ammesso l'incremento volumetrico una tantum, comprensivo di eventuali interventi di trasformazione di superfici accessorie in superfici abitabili, fino al limite del 20% della SE esistente dell'edificio e comunque non superiore a 70 mq

6. ***Prescrizioni comuni***

Non è ammessa sulle facciate prospicienti la pubblica via:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di scale esterne
- la chiusura di porticati

Devono essere rispettati gli allineamenti prevalenti

7. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa la demolizione manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, a condizione che il manufatto pertinenziale ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento presenti parità di superficie coperta o di volume e altezza media netta pari a ml 2,40, con esclusione delle autorimesse.

Ai fini della realizzazione di nuova pertinenza fino al 20 % del volume dell'edificio principale, sono comprese nel computo come nuova pertinenza gli eventuali edifici accessori esistenti. Resta fermo il rispetto dell'indice di copertura previsto al comma 3.

CAPO II – Insediamenti a prevalente destinazione produttiva

art. 93 Disposizioni generali

1. Gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva sono costituiti dai seguenti tessuti insediativi:

- TP1: tessuto a piattaforme produttive
- TP2: tessuto misto produttivo terziario
- TP3: tessuto produttivo pianificato

I suddetti sottosistemi sono individuati da perimetrazione e rispettive sigle nelle Tavole del R.U. in scala 1:2.000, QP 03 "Usi del suolo e modalità di intervento".

2. La disciplina di ciascun tessuto è articolata nel seguente modo:

- obiettivi
- destinazioni d'uso
- parametri urbanistici
- interventi ammessi
- interventi ammessi sulle pertinenze

3. ***Destinazioni d'uso***

Salvo diverse e specifiche indicazioni per ogni tessuto di appartenenza, gli usi consentiti sono i seguenti:

- residenza (R), solo se già esistente
- attività industriali o artigianali (I), con i rispettivi uffici;
- attività direzionali e di servizio (D), con esclusione dell'articolazione D.3;
- attività turistico ricettive TR, limitatamente all'articolazione TR.1
- attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita C.1)
- attività commerciali all'ingrosso (CI);
- servizi e attrezzature di interesse pubblico limitatamente a Sa, Sr, Ss, St e Sh–(limitatamente alle cliniche veterinarie
- infrastrutture e attrezzature della mobilità

Non è consentito l'insediamento di Industrie a Incidente rilevante.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di I° classe e di stabilimenti con emissioni COV indicati nella parte II allegato III alla Parte Quinta del Dlgs 152/2006, è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili come definite dalla lettera I-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs n. 152/2006).

Con esclusione di quanto previsto all'art. 101 "residenze isolate all'interno dei tessuti produttivi", sugli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Piano Operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs1. Non è ammesso il frazionamento.

In caso di cambio di destinazione verso gli usi consentiti nei singoli tessuti sono ammessi tutti gli interventi in essi consentiti.

Qualora si realizzi, mediante recupero del patrimonio edilizio esistente o intervento di nuova costruzione, un'aggregazione di medie strutture di vendita avente effetti assimilabili a quelli di una grande struttura di vendita, l'intervento è subordinato alle verifiche previste dall'art. 26 della L.R. 65/2014.

4. ***criteri comuni per gli interventi***

Gli interventi sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici;
- all'incremento della dotazione di standard;
- ad aumentare il gradiente verde, con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini e alla riqualificazione delle aree di pertinenza fluviale;
- alla diversificazione economica e l'impianto di imprese e servizi innovativi;
- alla riqualificazione delle aree produttive creando sinergie con il tema delle certificazioni ambientali, secondo i criteri dettati dalle norme regionali per le aree produttive ecologicamente attrezzate APEA .

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni normative relative alla sicurezza ed alla prevenzione del rischio sismico, e quelle contenute nel Titolo III delle presenti Norme.

Salvo diversa specifica indicazione, gli interventi di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche dovranno rispettare le norme vigenti in materia di distanza dai confini, distanze tra i

fabbricati, arretramenti derivanti da rispetti stradali o fluviali, dimensionamento dei parcheggi e del verde, secondo quanto stabilito all'art. 25.

Salvo diversa specificazione delle norme relative ai tessuti, la ristrutturazione urbanistica è sempre ammessa in tutti gli insediamenti produttivi ed è finalizzata a garantire:

- il miglioramento della viabilità, accessibilità e manovra dei mezzi, formazione di percorsi per i mezzi di soccorso; parcheggi adeguati per consistenza e localizzazione;
- minore densità edilizia e conseguente formazione di spazi aperti e di fasce verdi lungo le principali strade;
- l'introduzione di servizi all'industria;
- differenziazione delle attività produttive;
- realizzazione di interventi finalizzati a favorire processi di accorpamento aziendale e/o di miglioramento delle condizioni produttive delle aziende presenti.

Gli interventi edilizi, che si configurano come ristrutturazione urbanistica, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo secondo le modalità previste all'art. 17 delle presenti norme.

5. ***Condizioni per il frazionamento***

Salvo diverse specifiche limitazioni previste nei vari tessuti o nelle schede normative dei singoli interventi, il frazionamento è ammesso in tutti i tessuti produttivi alle seguenti condizioni:

- non possono essere realizzate Unità immobiliari produttive con superficie utile inferiore a 350 mq.

Ai sensi della LR 65/2014, art.139 può essere ammesso un limite inferiore a quello sopra indicato a condizione che sia mantenuta la medesima destinazione d'uso e che l'intervento non comporti aumento di superficie edificabile o di volume ed è subordinato alla:

- presentazione, allo sportello unico, da parte dell'imprenditore interessato, di un piano industriale che dimostri la necessità dell'intervento ai fini del mantenimento dell'attività produttiva e della salvaguardia della produzione;
- approvazione del piano da parte del Comune.

Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività, non sono ammessi in unità immobiliari produttive di consistenza inferiore a mq. 1.500 di superficie edificabile (o edificata).Nelle Unità immobiliari produttive di consistenza compresa tra mq. 1.500 e mq. 4.000 è ammesso un solo alloggio. Nelle Unità immobiliari produttive di consistenza superiore sono ammessi due alloggi. In ogni caso gli alloggi non possono avere superficie utile superiore a mq. 120 e non possono costituire unità immobiliari autonome. Gli alloggi dovranno rispettare quanto dettato in materia dall'art. 189 del Regolamento Edilizio.

6. ***Spazi di pertinenza***

Tutti gli interventi urbanistico edilizi previsti nei vari sottosistemi devono garantire il rispetto dell'indice di permeabilità non inferiore al 25% della SF (superficie fondiaria); il raggiungimento di tale percentuale potrà essere ottenuto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione, la suddetta quota di superficie permeabile deve essere destinata prioritariamente ad usi pedonali e dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni di cui all'art. 27 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici o incrementi di superficie coperta per quantità pari o superiore a 500 mq, dovrà essere previsto idoneo impianto per l'accumulo per il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti.

Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili deve avvenire nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, nella pubblica fognatura, comunque limitando l'entità della portata d'acqua a quella scaricata prima dell'intervento, tramite la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Le acque meteoriche, trattenute temporaneamente con le modalità suddette dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in

maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale a 50 l/sec per ettaro di superficie scolante, salvo il caso di piani particolareggiati o progetti unitari per i quali sia stato condotto uno specifico studio idraulico ed idrologico che preveda quantità da stoccare e dimensioni della bocca tarata diverse.

7. ***Verde e Parcheggi***

Per quanto riguarda la dotazione di verde e di parcheggi pubblici o privati da rispettare in conseguenza della categoria dell'intervento che si intende eseguire, si deve fare riferimento a quanto previsto al Titolo II Capo II delle presenti NTA.

8. ***Prescrizioni particolari***

Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti posti nella fascia di 10 ml dai fiumi devono rispettare le seguenti condizioni :

a) sugli edifici legittimamente realizzati nella fascia dei dieci metri sono ammessi gli interventi previsti all'art. 41 comma 5 delle presenti NTA.

b) sugli edifici esistenti realizzati dopo l'istituzione del vincolo è ammessa solo la manutenzione ordinaria. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- In caso di demolizione degli edifici o di parte di essi e conseguente adeguamento della distanza dai corsi d'acqua, sono consentiti tutti gli interventi previsti nei vari tessuti di appartenenza, ivi compreso il recupero integrale della SE (superficie edificata) demolita mediante interventi di sopraelevazione, nel caso in cui non possa essere aumentata la superficie coperta del lotto. In caso di attuazione dell'intervento deve essere ceduta all'amministrazione comunale o gravata da servitù di passo una fascia di terreno di profondità pari a 4 ml dal fiume;
- In caso di interventi, su edifici che insistano anche in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua, vengono consentiti ampliamenti, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, solo se subordinati alla presentazione e attuazione dei Piani di risanamento idraulico così come disciplinati all'art. 42 delle presenti NTA. Il rilascio dei permessi a costruire è subordinato alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di risanamento idraulico e delle successive manutenzioni. I margini dei lotti saranno sistemati a verde e piantumati secondo indicazioni da riportare nel permesso a costruire.

In funzione della riqualificazione igienico-ambientale del distretto produttivo che presenta attualmente densità edilizia e rapporti di copertura troppo elevati, nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi danneggiati da incendi o da calamità naturali è possibile recuperare la SE originaria sviluppando l'edificio su più piani fino all'altezza massima prevista per i vari tessuti di appartenenza. Quando la parte danneggiata da ricostruire è inferiore al 20% della Sc dell'intero fabbricato è ammessa la ricostruzione di tale parte per la Superficie coperta originaria;

9. ***Interventi di riqualificazione paesaggistica***

Negli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa, su edifici produttivi che si affacciano su viabilità pubblica e limitrofi ai tessuti insediativi è prescritta la realizzazione di adeguate schermature arboree e barriere antirumore.

Nei tessuti che confinano con il territorio rurale, in cui Il Piano Operativo prevede interventi di riqualificazione dei margini, gli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa e/o che prevedono l'aumento del carico urbanistico, e prescritta la realizzazione dei seguenti interventi:

– riordino delle aree pertinenziali, prevedendo la demolizione di manufatti incongrui o precari, e per quelli urbanisticamente legittimi, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto;

- un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.

- i progetti devono contenere specifico elaborato con indicazione e localizzazione delle delle alberature, da scegliere secondo quanto previsto nel regolamento comunale sul verde e all'art. 198 del RE;

Allo scopo di ottenere ordine e uniformità sui fronti stradali urbani dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III° Titoli X del Regolamento Edilizio.

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi standard o l'ampliamento degli standard esistenti, qualora, non ci sia la possibilità di realizzare il verde pubblico o si determinino aree di piccole dimensioni, in luogo della monetizzazione, e prescritta la realizzazione di idonei interventi di piantumazione su aree pubbliche già esistenti ricadenti sulle principali viabilità pubbliche .

art. 94 TP1 - Tessuto a piattaforme produttive

1. Comprendono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali si riscontra un elevato grado di saturazione del rapporto tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi pertinenziali.

2. ***Obiettivi***

Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante la riduzione dell'indice di copertura e l'incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- migliorare la dotazione di verde prevedendo in particolare opportune fasce tampone per quelli edifici limitrofi ai tessuti residenziali.

3. ***Destinazioni d'Uso***

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 3 del precedente articolo, con le seguenti limitazioni:

- attività di commercio al dettaglio, limitatamente alle articolazioni C.4 (bar trattorie ecc.) e C.5 (distributori carburante), sono tuttavia ammesse le attività di commercializzazione dei manufatti produttivi dell'impresa interessata.

- non è ammessa la destinazione turistico ricettiva (TR)

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio dei manufatti prodotti dall'impresa interessata, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

4. ***Parametri Urbanistici***

In caso di realizzazione di edifici a destinazione produttiva si applicano i seguenti parametri urbanistici:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 50%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60 %

H max 12 ml

In caso di realizzazione di edifici a destinazione direzionale si applicano i seguenti parametri urbanistici:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 40%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 50 %

H max 12 ml

Distanza dalla strada pari alla distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici produttivi esistenti, e per gli edifici già destinati ad attività compatibili con quelle descritte per il presente tessuto, sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio fino alla sostituzione edilizia, e compresa la ristrutturazione urbanistica. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

a) ampliamenti della SE esistente, oltre l'indice urbanistico, se già esaurito, solo per documentate ragioni di adeguamento tecnologico e/o funzionale e per la realizzazione di servizi direttamente connessi con l'attività (mense, spogliatoi personale, servizi igienici, uffici); Nel caso in cui l'edificio superi l'indice di copertura consentito, l'ampliamento può avvenire all'interno dei volumi esistenti o mediante sopraelevazione, nel rispetto dell'altezza massima consentita dai successivi articoli;

b) incrementi di volume mediante sopraelevazione non oltre il limite dell'altezza massima consentita per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre comprovate esigenze funzionali e tecnologiche, senza incremento della SE esistente;

c) interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari;

d) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

e) realizzazione di impianti per la produzione di energia sulle coperture degli edifici;

In caso di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che coinvolgono più lotti contigui e che garantiscono, oltre agli obiettivi di cui al comma 2, il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- accorpamento delle Unità immobiliari
- un miglioramento della viabilità
- una maggiore dotazione di standard

è ammesso l'utilizzazione di un Indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

6. ***Interventi sulla pertinenza***

Sono ammessi i seguenti interventi pertinenziali, a condizione che sia garantito il rispetto dell'indice di permeabilità pari al 25 % del lotto fondiario, quali:

- realizzazione di volumi tecnici fuori terra
- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, nel rispetto dei parametri indicati
- realizzazione di tettoie
- realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- riordino delle pertinenze anche mediante demolizione e ricostruzione con diversa dislocazione.

art. 95 TP2 - Tessuto produttivo misto

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, posizionate lungo gli assi viari principali in cui si intende incentivare l'introduzione di attività terziarie, direzionali e commerciali. Sono inoltre caratterizzati dalla presenza significativa di edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, non collegate all'attività produttive.

2. ***Obiettivi***

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

3. ***Destinazioni d'uso***

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le destinazioni d'uso elencate al precedente punto 3 dell'art. 93, "Disposizioni generali" con l'esclusione delle attività di stoccaggio e recupero rifiuti (I.2) che non siano svolte interamente all'interno degli edifici esistenti.

4. ***Parametri urbanistici***

In caso di realizzazione di edifici produttivi:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 50%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60 %

H max 12 ml

Distanza dalle strada di ml. 8 oppure la distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti, se maggiore di ml 8.

In caso di realizzazione di edifici a destinazione direzionale o turistico ricettiva:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 35%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 45 %

H max 12 ml

In caso di interventi su edifici residenziali esistenti:

Indice di copertura IC 45%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60%

H max pari all'esistente

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici con destinazione produttiva e commerciale sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio fino alla sostituzione edilizia, e compresa la ristrutturazione urbanistica. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

a) ampliamenti della SE esistente, oltre l'indice urbanistico, se già esaurito, solo per documentate ragioni di adeguamento tecnologico e/o funzionale e per la realizzazione di servizi direttamente connessi con l'attività (mense, spogliatoi personale, servizi igienici, uffici); Nel caso in cui l'edificio superi l'indice di copertura consentito, l'ampliamento può avvenire all'interno dei volumi esistenti o mediante sopraelevazione, nel rispetto dell'altezza massima consentita dai successivi articoli;

b) incrementi di volume mediante sopraelevazione non oltre il limite dell'altezza massima consentita per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre comprovate esigenze funzionali e tecnologiche, senza incremento della SE esistente;

c) interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari;

d) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

e) realizzazione di impianti per la produzione di energia sulle coperture degli edifici;

In caso di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che coinvolgono più lotti contigui e che garantiscono, oltre agli obiettivi di cui al comma 2, il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- accorpamento delle Unità immobiliari
- un miglioramento della viabilità
- una maggiore dotazione di standard

è ammesso l'utilizzazione di un Indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

6. Interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti:

Per gli edifici classificati valgono gli interventi previsti al Capo I del Titolo IV: è ammesso il recupero a residenza di porzioni aventi diversa destinazione, se l'utilizzo a residenza è prevalente e il frazionamento a condizione che non vengano a formarsi UI con una Superficie Utile inferiore a 100 mq e a condizione che l'intervento non produca più di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quelle già esistenti .

Per gli edifici residenziali non classificati, presenti sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi fino alla ristrutturazione edilizia Rs3 (svuotamento edificio) oltre a:

- il recupero, a fini abitativi, di volumi accessori, anche mediante il riordino di manufatti secondari nel lotto di pertinenza e loro accorpamento all'edificio principale.

- il recupero ai fini residenziali dei manufatti non residenziali presenti sul lotto, a condizione che l'intervento non produca unità immobiliari aggiuntive a quelle già esistenti, (es: ad un'unità immobiliare produttiva dovrà corrispondere una sola unità immobiliare residenziale);

Il frazionamento è ammesso unicamente negli edifici mono e bifamiliari, limitatamente alla creazione di una nuova U.I residenziale per ogni edificio esistente. Il cumulo degli interventi sopra riportati non deve comportare l'aumento di più di una UI rispetto alle esistenti.

In caso di cambio di destinazione da residenziale a commerciale /direzionale è ammessa addizione volumetrica una tantum pari a 100 mq. In questo caso è ammessa anche la sostituzione edilizia.

7, ***Interventi sulla pertinenza edifici con destinazione produttiva e commerciale***

Sono ammessi i seguenti interventi pertinenziali, a condizione che sia garantito il rispetto dell'indice di permeabilità pari al 25 % del lotto fondiario, quali:

- realizzazione di volumi tecnici fuori terra

- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, nel rispetto dei parametri indicati

- realizzazione di tettoie

- realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;

- riordino delle pertinenze anche mediante demolizione e ricostruzione con diversa dislocazione. tutti gli interventi elencati ai punti 5 e 6 del precedente articolo.

E' inoltre ammessa la realizzazione all'interno dei volumi esistenti a destinazione produttiva di nuova SE pari al 10% della SE legittima esistente, se finalizzata al cambio di destinazione da produttivo a commerciale o terziario, a condizione che siano rispettati gli standard ed i criteri di accessibilità prescritti dal regolamento attuativo della LR 7 Febbraio 2005, n° 28, "Codice del commercio. Testo unico in materia di commercio" e smi.

8. ***Interventi sulla pertinenza di edifici residenziali esistenti***

Nelle aree di pertinenza, nel rispetto dei parametri indicati al comma 4, è consentita:

- la realizzazione di volumi secondari di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio tettoie, volumi tecnici, etc.), nel limite del 20 % del volume dell'edificio principale, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienici sanitari per la permanenza continua di persone;

- la realizzazione di volumi tecnici e cantine interrati, con accesso unicamente dall'interno dell'edificio, anche fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

- sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

art. 96 TP3 - Tessuto produttivo pianificato

1. Trattasi di tessuti produttivi ordinati nati da piani attuativi o da progetti unitari convenzionati realizzati o in corso di realizzazione. Nei tessuti produttivi P3 il Piano operativo si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi o PUC approvati e dalle relative convenzioni;

2. ***Destinazioni d'uso***

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni previste per il tessuto TP1.

3. ***Interventi ammessi***

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi o PUC originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi delle relative convenzioni.

Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza di piani particolareggiati, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal medesimo piano attuativo.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

a) interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari;

b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

Gli interventi che comportano una modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alla seguenti limitazioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione agli allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza dai 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 del piano attuativo.

CAPO III - Insediamenti a prevalente destinazione terziaria

art. 97 Disposizioni generali

1. Gli insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale, di servizio e turistico ricettivo sono identificati dal tessuto terziario TT.

Il suddetto tessuto è individuato da perimetrazione e sigla nelle Tavole del P.O serie QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2.000.

2. ***Destinazioni d'uso***

Gli usi consentiti sono i seguenti:

- residenza, se già esistente

- produttiva o artigianale se già esistente

- attività direzionali e di servizio limitatamente a Sa, Sr, Ss, e Sh (limitatamente alle cliniche veterinarie).

- attività turistico ricettive

- attività commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita C.1)

- servizi e attrezzature di interesse pubblico limitatamente a Sa, Sr, Ss, e Sh (limitatamente alle cliniche veterinarie).

- infrastrutture e attrezzature della mobilità

Con esclusione di quanto previsto all'art.101 "residenze isolate all'interno dei tessuti produttivi", sugli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Piano Operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rs1. Non è ammesso il frazionamento.

In caso di cambio di destinazione verso gli usi consentiti dal tessuto sono ammessi tutti gli interventi consentiti al successivo articolo 98.

Qualora si realizzi, mediante recupero del patrimonio edilizio esistente o intervento di nuova costruzione, un'aggregazione di medie strutture di vendita avente effetti assimilabili a quelli di una grande struttura di vendita, l'intervento è subordinato alle verifiche previste dall'art. 26 della L.R. 65/2014.

3. ***Obiettivi***

- rafforzamento dei poli commerciali

- realizzazione dei collegamenti pedonali fra i poli commerciali e i tessuti residenziali

- riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

4. ***Spazi di pertinenza***

Tutti gli interventi urbanistico edilizi previsti nei vari sottosistemi devono garantire il rispetto dell'indice di permeabilità non inferiore al 25% della SF (superficie fondiaria); il raggiungimento di tale percentuale potrà essere ottenuto anche mediante sistemi di auto contenimento come previsti all'art. 27 del RE.

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione, la suddetta quota di superficie permeabile deve essere destinata prioritariamente ad usi pedonali e dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni di cui all'art. 27 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici o incrementi di superficie coperta per quantità pari o superiore a 500 mq, dovrà essere previsto idoneo impianto per l'accumulo per il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti.

Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili deve avvenire nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, nella pubblica fognatura, comunque limitando l'entità della portata d'acqua a quella scaricata prima dell'intervento, tramite la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Le acque meteoriche, trattenute temporaneamente con le modalità suddette dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale a 50 l/sec per ettaro di superficie scolante, salvo il caso di piani particolareggiati o progetti unitari per i quali sia stato condotto uno specifico studio idraulico ed idrologico che preveda quantità da stoccare e dimensioni della bocca tarata diverse.

5. ***Verde e Parcheggi***

Per quanto riguarda la dotazione di verde e di parcheggi pubblici o privati da rispettare in conseguenza della categoria dell'intervento che si intende eseguire, si deve fare riferimento a quanto previsto al Titolo II Capo II delle presenti NTA.

6. ***Prescrizioni particolari***

Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti posti nella fascia di 10 ml dai fiumi devono rispettare le seguenti condizioni :

a) sugli edifici legittimamente realizzati nella fascia dei dieci metri sono ammessi gli interventi previsti all'art. 41 comma 5 delle presenti NTA.

b) sugli edifici esistenti realizzati dopo l'istituzione del vincolo è ammessa solo la manutenzione ordinaria. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- In caso di demolizione degli edifici o di parte di essi e conseguente adeguamento della distanza dai corsi d'acqua, sono consentiti tutti gli interventi previsti nei vari tessuti di appartenenza, ivi compreso il recupero integrale della SE (superficie edificata) demolita mediante interventi di sopraelevazione, nel caso in cui non possa essere aumentata la superficie coperta del lotto. In caso di attuazione dell'intervento deve essere ceduta all'amministrazione comunale o gravata da servitù di passo una fascia di terreno di profondità pari a 4 ml dal fiume;
- In caso di interventi, su edifici che insistano anche in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua, vengono consentiti ampliamenti, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, solo se subordinati alla presentazione e attuazione dei Piani di risanamento idraulico così come disciplinati all'art. 42 delle presenti NTA. Il rilascio dei permessi a costruire è subordinato alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di risanamento idraulico e delle successive manutenzioni. I margini dei lotti saranno sistemati a verde e piantumati secondo indicazioni da riportare nel permesso a costruire.

7. ***Interventi di riqualificazione paesaggistica***

Negli interventi inerenti il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi che si affacciano su viabilità pubblica e limitrofi ai tessuti insediativi, verso le destinazioni ammesse nel tessuto TT, è prescritta la realizzazione di adeguate schermature arboree.

Nei tessuti che confinano con il territorio rurale, in cui Il Piano Operativo prevede interventi di riqualificazione dei margini, gli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa e/o che prevedono l'aumento del carico urbanistico, è prescritta la realizzazione dei seguenti interventi:

– riordino delle aree pertinenziali, prevedendo la demolizione di manufatti incongrui o precari, e per quelli urbanisticamente legittimi, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto;

- un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.

- i progetti devono contenere specifico elaborato con indicazione e localizzazione delle alberature, da scegliere secondo quanto previsto nel regolamento comunale sul verde e all'art. 198 del RE;

Allo scopo di ottenere ordine e uniformità sui fronti stradali urbani dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III° Titoli X del Regolamento Edilizio.

art. 98 TT - Tessuto terziario

1. I tessuti terziari identificano gli insediamenti a prevalente funzione commerciale, direzionale e di servizio, turistica ricettiva sorti lungo la viabilità principale di accesso o di collegamento dei centri abitati, mediante interventi di recupero di edifici produttivi dismessi. Fanno parte di questo tessuto edifici o complessi produttivi limitrofi alla residenza in cui il Piano Operativo incentiva il cambio di destinazione verso attività compatibili con la residenza.

2. ***Obiettivi***

Gli interventi sono finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla residenza.

3. ***Destinazioni d'uso***

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le destinazioni d'uso elencate al punto 3 del precedente articolo 97, "Disposizioni generali".

4. ***Indici e parametri urbanistici***

In caso di realizzazione di edifici commerciali:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 50%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60 %

H max 12 ml

Distanza dalle strada di ml. 8, oppure la distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti, se maggiore di ml 8.

In caso di realizzazione di edifici a destinazione direzionale o turistico ricettiva:

Indice di edificabilità fondiaria IF(SE/SF) = 0.70

Indice di copertura IC 35%

Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60 %

H max 12 ml

5. ***Interventi ammessi***

Sugli edifici esistenti, che cambiano destinazione d'uso verso le funzioni ammesse dal presente tessuto, e per gli edifici già destinati ad attività con queste compatibili, sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio fino alla sostituzione edilizia, compresa la ristrutturazione urbanistica.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

a) la realizzazione all'interno dei volumi esistenti a destinazione produttiva di nuova SE pari al 20% della SE legittima esistente, se finalizzata al cambio di destinazione da produttivo a commerciale o terziario, a condizione che siano rispettati gli standard ed i criteri di accessibilità prescritti dal regolamento attuativo della LR 7 Febbraio 2005, n° 28, "Codice del commercio. Testo unico in materia di commercio" e smi.

b) interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari;

c) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

d) realizzazione di impianti per la produzione di energia sulle coperture degli edifici;

In caso di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che coinvolgono più lotti contigui, che garantiscono, oltre al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2:

- il cambio di destinazione verso gli usi consentiti;
- una maggiore dotazione di standard;
- realizzazione di edifici con elevate prestazioni energetiche

è ammesso l'incremento del 10% della SE ammessa, nel rispetto dei parametri indicati al comma 4.

6. ***Interventi sulla pertinenza***

Sono ammessi i seguenti interventi pertinenziali, a condizione che sia garantito il rispetto dell'indice di permeabilità pari al 25 % del lotto fondiario, quali:

- realizzazione di volumi tecnici fuori terra
- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti della superficie accessoria nel rispetto dei parametri indicati;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- riordino delle pertinenze anche mediante demolizione e ricostruzione con diversa dislocazione.

7. ***Prescrizioni particolari***

Per il Polo Commerciale di Bagnolo Il Comune può predisporre un progetto complessivo per coordinare gli interventi per l'adeguamento della viabilità pubblica, ivi inclusi i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con la frazione, e per il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di uso pubblico, sulla base delle indicazioni di massima contenute nel Piano operativo. Nell'ambito di tale progetto il comune può autorizzare uno o più soggetti privati alla realizzazione dei parcheggi pubblici o dei percorsi ciclopedonali individuati dal PO, concedendo loro la possibilità di utilizzare i parcheggi così realizzati come parcheggi di relazione per un periodo temporale determinato e comunque non superiore a 20 anni .

CAPO IV - Aree da assoggettare a riqualificazione insediativa

art. 99 Aree degradate e/o incongrue

1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato caratterizzate:

- da agglomerati di edifici industriali interni a tessuti residenziali, per i quali si delineano profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana dettati dal Piano strutturale;
- da porzioni tessuti misti connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o degrado socio economico

Su di esse sono da incentivare operazioni di riqualificazione e di rigenerazione.

2. Queste aree, date le loro dimensioni, necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati alla progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali.

3. Il loro inserimento tra le aree di trasformazione avverrà pertanto mediante approvazione di apposite varianti man mano che si verifichino le condizioni per la fattibilità dell'intervento o in

determinati casi a seguito dell'elaborazione da parte dell'Amministrazione comunale di appositi schemi direttori.

4. Gli interventi saranno attuabili esclusivamente mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica e perseguono i seguenti obiettivi:

- la qualità dell'architettura degli edifici;
- la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani;
- il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al presente articolo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri :

- Superficie edificabile max ricostruibile: pari alla Superficie edificata (delle consistenze edilizie legittime esistenti) moltiplicata per il coefficiente 0,70 verso destinazioni residenziali, ricettive, direzionali

- Superficie edificabile max ricostruibile: pari alla Superficie edificata (delle consistenze edilizie legittime esistenti) verso destinazioni commerciali

- Indice di copertura: Rc max 40%

- Altezza massima: Hmax ml 10,00

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 50%

6. Nelle aree degradate ricadenti negli schemi direttori di cui al Capo I del Titolo VIII, l'amministrazione comunale, considerato il ruolo strategico degli interventi, può in qualunque momento attivare la procedura prevista all'art. 145 delle presenti NTA.

7. Nel caso che i volumi da ricostruire, non siano compatibili con i parametri urbanistici previsti al comma 5, o non soddisfano gli obiettivi di riqualificazione sopra esposti, è ammesso il trasferimento in tutto o in parte della superficie edificata esistente, nelle aree e con le modalità indicate all'art. 153 delle presenti NTA.

8. Nelle more dell'approvazione delle varianti o degli schemi direttori, sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia Rs1 senza frazionamento.

Art. 100 Edifici da demolire o delocalizzare

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono indicati con apposito e distinto simbolo gli edifici ed i manufatti posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti problemi per la circolazione e l'incolumità dei cittadini.

2. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume, ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di progetto unitario convenzionato.

3. Nel caso si tratti di edifici classificati, suddetto intervento è ammesso a condizione che l'edificio sia ricostruito, mediante intervento di fedele ricostruzione. Eventuali interventi di modifica della sagoma sono ammessi solo se ritenuti necessari per un corretto inserimento dell'edificio nella nuova collocazione.

4. In alternativa alla delocalizzazione nelle aree adiacenti alla pubblica via è consentito il trasferimento dei volumi nelle aree di atterraggio individuate dal PO o nelle aree classificate come VC, nella misura e con le modalità indicate all'art. 153.

art. 101 Residenze isolate all'interno del tessuto produttivo

1. Si tratta di singoli edifici o complessi edilizi situati all'interno dei tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva in cui si intende incentivare la riconversione verso usi compatibili. Sono individuati con la sigla R nelle tavole serie QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2000.

2. ***Destinazioni d'uso ammesse***

a) residenza se già esistente

b) direzionale e di servizio, con le limitazioni previste nei singoli tessuti;

c) commerciale limitatamente alle articolazioni C.3 e C.4

3. ***Parametri urbanistici***

- indice di copertura RC 45%
- Hmax 10 ml
- Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 60%

4. ***Interventi ammessi***

Per gli edifici classificati valgono gli interventi previsti al Capo I del Titolo IV , è ammesso il recupero a residenza, se già esistente, anche mediante frazionamento a condizione che non vengano a formarsi UI con una Superficie Utile inferiore a 100 mq.

Per gli edifici non classificati sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi fino alla ristrutturazione edilizia Rs3 in caso di mantenimento della destinazione residenziale. Non è ammesso il frazionamento per la creazione di Nuove UI a destinazione residenziali, fatta salva la possibilità di realizzare una sola UI residenziale aggiuntiva per ogni edificio.

In caso di cambio di destinazione verso le funzioni previste al comma 2 lett. b) e c), è ammessa:

- la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri indicati al punto 3;
- la realizzazione di addizione volumetrica una tantum, da realizzare mediante modifica della sagoma o con sostituzione edilizia che prevede l'aumento della SE esistente pari a 100 mq, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati al punto 3.

5. ***Interventi pertinenziali***

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui al comma 3, la realizzazione di volumi secondari di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio tettoie, volumi tecnici, etc.), fino alla concorrenza del 20% del volume dell'edificio principale, comprendendo nel computo le superfici accessorie già esistenti a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienici sanitari per la permanenza continua di persone.

- la realizzazione di volumi tecnici e cantine interrati, con accesso unicamente dall'interno dell'edificio, anche fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

CAPO V – Aree inedificate del territorio urbanizzato

art. 102 Verde privato - Vpr

1. Il Piano Operativo promuove la creazione di un diffuso e qualificato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, al fine di costituire un efficace connettivo di aree più ampie quale parte della rete ecologica e al generale miglioramento del comfort ambientale e della salute umana. Tali aree costituiscono talora margini incompiuti, in cui non risulta qualitativamente definito il rapporto tra insediamenti urbani e territorio rurale, ed includono parti interstiziali e residuali.

2. Le aree a verde privato possono avere diversa estensione e sistemazione, connotate dalla presenza di vegetazione e prevalenza di suoli permeabili, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura nelle tavole del PO serie QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000 .

3. Il Piano Operativo persegue il riordino e la riqualificazione delle aree a verde privato orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti. Nelle aree a verde privato ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale;

- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene , tra le quali l'Ailanthus Altissima, in accordo con la normativa regionale;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti, garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo la permanenza di relittuali attività agricole volte a prevenire l'insorgenza di usi incongrui o situazioni di degrado;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

4. In tali aree sono ammesse, non ai fini commerciali, le seguenti forme di utilizzazione: verde privato, verde sportivo, attività agricole e attività all'aperto complementari alla residenza.

Per consentirne lo svolgimento sono ammessi:

a) manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al regolamento comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori;

b) recinzioni prive di rilevanza edilizia;

c) spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile ai soli fini del raggiungimento della dotazione dei parcheggi privati o di relazione richiesti per l'attuazione di interventi edilizi diretti;

d) impianti sportivi ad uso privato all'aperto non comportanti impermeabilizzazione dei suoli.

5. Non sono ammessi:

a) il taglio di alberi ad alto fusto o vegetazione ornamentale presente;

b) opere di impermeabilizzazione dei suoli;

c) alterazione del sistema della rete scolante;

d) realizzazione di manufatti di qualsivoglia natura ad esclusione di quelli previsti al comma precedente;

e) il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli.

5. Sulle consistenze edilizie, legittimamente realizzate eventualmente esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione R1.

6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni per le pertinenze dell'edificato storico testimoniale di cui al capo i del Titolo IV.

art.103 Verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti - Vc

1. Sono denominate "Aree verdi complementari" le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti, in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate nei tessuti contigui. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici tavole del PO serie QP03 "Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000.

2. Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di pregio eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;

- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado;
- riqualificazione e definizione dei margini urbani.

3. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le forme di utilizzazione previste al comma 4 dell'art. 102.

4. Oltre a quanto previsto nel precedente comma, nelle aree verdi complementari ricadenti nei tessuti produttivi, con esclusione delle aree confinanti con le pertinenze di edifici classificati, sono ammesse, anche ai fini commerciali, le seguenti forme di utilizzazione:

a) esposizione e vendita di arredi e attrezzature da giardino e consimili, materiali edili;

b) esposizione e vendita di autoveicoli, motoveicoli, caravan, ecc.;

c) aree per deposito e stoccaggio di materiale edile;

5. A supporto delle attività di cui al punto 4 lett.b) sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo.

In assenza di consistenze, possono essere installate, nelle aree di cui trattasi, strutture in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché sia rispettato un indice di copertura non superiore al 3% dell'area di insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Nel calcolo dell'indice di copertura IC e della Superficie coperta massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

6. A supporto delle attività di cui al punto 4 lett. a) e c) è ammessa l'installazione di impianti tettoie e/o manufatti facilmente rimovibili, ad uso deposito, ufficio e/o vendita, con altezza massima di mt 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti, l'installazione di tali manufatti deve rispettare un Indice di copertura (Ic) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 80 mq complessivi.

7. Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite e fino ad un massimo del 30% del lotto, a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

8. Le aree impermeabili devono essere comunque dotate di idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, che devono comunque essere recapitate in pubblica fognatura, salvo presenza di impedimenti tecnici adeguatamente motivati.

9. L'efficacia dei titoli abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività, di cui al comma 4, è in ogni caso condizionata:

- all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;

- alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal regolamento edilizio.

- alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività la rimessa in pristino dello stato dei luoghi compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate.

10. Sono fatte salve le limitazioni e prescrizioni previste al Capo I del Titolo IV relativamente alle pertinenze degli edifici classificati.

art.104 Verde di arredo stradale - Vs

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sedi viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita campitura sulle tavole del Piano Operativo.

2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al D.M. 1444/68, ad eccezione delle zone per insediamenti produttivi ove esse svolgono comunque una importante funzione ecologica e paesaggistico ambientale.

3. Sulle aree a verde di arredo stradale deve essere prevista un'accurata sistemazione, ove possibile anche con piante ed arbusti: il progetto dell'opera stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da

realizzare nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità ed incoerenza con i contesti insediativi e paesaggistici in cui sono collocate.

TITOLO VI – IL TERRITORIO RURALE

art. 105 Disposizioni generali

1. Per territorio rurale deve intendersi la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del centro abitato. Esso è costituito per la quasi totalità da aree riferibili alle zone "E" del DM 1444/68. Tali aree sono destinate all'esercizio delle attività agricole e forestali, intese non soltanto come funzioni produttive, ma anche come strumenti di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, delle risorse idriche destinate al consumo umano dei beni storici e culturali esistenti. Nel territorio rurale trovano applicazione le le disposizioni contenute nel Titolo IV Capo III della LR. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016 e s.m.i.

La perimetrazione del territorio rurale è individuata con apposito segno grafico sulle tavole serie QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" – Il territorio rurale su base C.R.T. in scala 1:5.000.

2. Nel territorio rurale sono perseguiti i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica :

- la tutela della Biodiversità mediante la riqualificazione del sistema forestale e la tutela dei sistemi naturali che costituiscono i principali serbatoi di naturalità;
- la salvaguardia dei versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
- il potenziamento della connettività ambientale attraverso la tutela e il miglioramento della qualità ecologica complessiva del sistema idrografico;
- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni visuali esistenti;
- la tutela e valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che caratterizzano il paesaggio e concorrono alla definizione di una identità evolutiva del territorio comunale;
- favorire il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici, perseguendo in particolare la conservazione del caratteristico mosaico costituito dalla relazione tra agroecosistemi tradizionali e le formazioni forestali collinari;
- il recupero delle aree agricole frammentate interessate da processi di colonizzazione arbustiva.

3. La disciplina di tutela e valorizzazione del territorio rurale contenuta nel presente Titolo è articolata come segue:

- Capo I – "Disciplina degli ambiti rurali ": contiene disposizioni che sulla base dei caratteri paesaggistici e naturalistici, disciplinano gli usi e le trasformazioni riguardanti i singoli ambiti.

- Capo II – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura - contiene le norme valide per tutto il territorio rurale in merito alla realizzazione di nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura;

- Capo III - "Interventi sul patrimonio edilizio esistente": contiene disposizioni che disciplinano gli interventi sugli edifici esistenti e sulle loro pertinenze, in coerenza con le strategie contenute nel Piano Strutturale.

- Capo IV - "Le aree speciali nel territorio rurale" contiene la disciplina delle aree con destinazioni specifiche.

4. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, secondo le modalità previste all'art. 125 e con le limitazioni previsti nei singoli ambiti di appartenenza.

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) al territorio rurale contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

- Titolo III - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

- Titolo IV – Disciplina di tutela della integrità fisica del territorio;
- Titolo V – Disposizioni generali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale e delle sue componenti identitarie;
- Titolo IX - Capo II - Gli interventi di trasformazione
- Titolo X – Disciplina per la realizzazione di servizi e infrastrutture

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO I – Disciplina degli ambiti rurali

Sezione 1 - Ambiti ad elevato grado di naturalità

art. 106 Ambiti ad elevato grado di naturalità. Generalità

1. Comprendono gli ambiti del territorio rurale coperto da boschi, con prevalente funzione di connessione ecosistemica che hanno una connotazione sia paesaggistica e naturalistica, sia insediativa ed economica legata sopratutto alla coltivazione forestale. Tale attività economica ha una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio e viene in alcuni casi affiancata e integrata da attività turistica ricreativa. Assumono un importante valore paesaggistico le aree agricole inserite all'interno del sistema forestale che conservano una struttura agricola poderale tradizionale, anche se presentano delle criticità legate a fenomeni di abbandono.

2. Le aree a elevato grado naturalistico, individuate nelle Tavole serie QP02 “Il territorio Rurale” in scala 1:5000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali:

- Ambito A1 – Area dei Faggi di Javello
- Ambito A2 – Monteferrato
- Ambito A3 – Collina boscata

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni e limitazioni di cui agli articoli seguenti che disciplinano i singoli ambiti sopra elencati .

3. ***Componenti identitarie***

- Emergenze storiche architettoniche di cui all’art.53
- parchi e giardini storici di cui all’art. 61
- viabilità storica di cui all’art.63
- le aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art.65
- invasi e bacini artificiali di cui all’art. 68
- vegetazione ripariale di cui all’art. 69
- le aree boscate di cui all’art. 70;
- alberi monumentali di cui all’art. 71;
- aree con altri elementi vegetali di pregio di cui all'art. 72;
- percorsi e punti di vista panoramici di cui all’art. 74
- le cave dismesse di cui all’art.77;

Altre discipline:

- aree di trasformazione AT4_01 Casa Cave e AT4_02 Campo Solare.
- aree speciali nel territorio rurale di cui al Capo IV del Titolo VI;
- aree agricole soggette a misure di riqualificazione di cui all’art. 76
- aree soggette a norme di salvaguardia ambientale di cui all’art. 79

4. ***attività consentite***

Fatte salve le disposizioni limitazioni e/o prescrizioni contenute nei vari ambiti, nelle aree a elevato grado naturalistico sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività come definite, articolate e dettagliate dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo II capo IV delle presenti NTA:

- attività agricole, orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionale, con esclusione dell'attività cinotecnica;

- interventi di riforestazione che non interessino ex aree di pascolo ed ex coltivi;

- attività di studio, didattica e ricerca;

- spazi scoperti di uso pubblico;

- le attività sportive (equitazione, escursionismo, cicloturismo, trekking) che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale nel quale trovano la loro sede e con questo sono compatibili. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti.

5. Salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti, negli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Capo III del presente titolo e nel Capo I del Titolo IV , le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente ai servizi culturali, sociali, sociosanitarie e ricreativi;

- residenza;

- attività agrituristiche, è ammesso l'uso di spazi di pertinenza per la sosta di ospiti campeggiatori con la limitazioni previste dalla L.R. 30/2003 ad esclusione del Glam-Camping;

- esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (enoteche, trattorie , bar , locali con degustazione e vendita di prodotti tipici)

- ospitalità extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna)

L'utilizzazione degli edifici esistenti per attività connesse con il turismo (attività ricettive, ricreative, sportive, di tempo libero, agriturismo o turismo rurale) è ammessa solo se vengono rispettate le norme previste per l'intorno ambientale degli edifici di cui al capo I del Titolo IV e Capo III del presente titolo.

Sono altresì consentiti:

- eventuali usi specialistici indicati nella disciplina dei singoli ambiti territoriali;

- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;

- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici per la distribuzione di acqua, energia e gas. Tali impianti dovranno essere realizzati con il criterio del minore impatto ambientale e comunque dovranno essere sottoposti a valutazione degli effetti ambientali.

Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, e ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, è ammessa la realizzazione di:

- installazioni di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazione, puntuali ed episodiche;

- linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. I relativi progetti devono essere comunque accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

Non è consentita la realizzazione di qualsiasi impianto per il trattamento di residui e rifiuti di qualunque natura e specie ed in particolare:

- impianti industriali per la gassificazione e l'incenerimento dei rifiuti urbani,assimilati, speciali e tossici e nocivi;

- impianti di selezione ed aree di compostaggio;

- impianti per lo stoccaggio definitivo dei rifiuti e residui, quali discariche di prima, di seconda (di tipo A,B,C) e terza categoria.

- l'abbandono e la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo,la formazione di depositi o l'immagazzinamento all'aperto di stracci, rottami, auto in demolizione, materiali industriali di rifiuto e simili.

- il deposito di mezzi meccanici di qualsiasi tipo, salvo quanto necessario per i mezzi agricoli strettamente collegati alla conduzione agricola/forestale del fondo

Non è consentito altresì lo svolgimento di attività sportive impattanti come ciclocross e motocross. Resta il divieto generalizzato di percorrere le aree collinari e boscate con mezzi motorizzati al di fuori delle strade pubbliche, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Gli interventi suscettibili di produrre effetti sull'area ZSC, ivi comprese le trasformazioni colturali, sono subordinati alla redazione della relazione di incidenza (ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e dell'art. 15 della L.R. 56/2000, la quale dimostri che gli interventi previsti non pregiudicano l'integrità del sito interessato.

6. ***interventi sugli edifici esistenti***

Fatte salve le limitazioni e prescrizioni previste per gli edifici classificati di cui al Titolo IV Capo I, si applicano le norme di cui all'art. 138 e al capo III del presente titolo.

7. interventi di nuova edificazione

Nelle aree di elevato grado naturalistico non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali, anche mediante recupero di volumi dismessi.

La realizzazione di nuovi annessi agricoli di qualsiasi natura è regolata dai successivi articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali e dall'art. 124 delle presenti NTA.

8. ***disciplina beni paesaggistici***

Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli articoli successivi che disciplinano i singoli ambiti territoriali sono integrati dalle disposizioni contenute nel Titolo IV e dalle disposizioni dettate dal PIT/PPR, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nel titolo IV Capo IV delle presenti NTA. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono.

art. 107 Ambito A1 – Faggi di Javello

1. Sono aree che assumono particolare interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla prevalenza assoluta del bosco e dalla forte rarefazione degli insediamenti per le quali il Piano Operativo promuove obiettivi e azioni di tutela delle caratteristiche ambientali anche mediante particolari e limitate modalità di fruizione. Tali aree sono da considerarsi di tutela assoluta e comprendono anche le aree ricadenti nel Sito di Interesse Comunitario n. 41 "Monteferrato e Monte Javello.

2. ***Obiettivi*** :

- mantenere e migliorare la qualità degli ecosistemi forestali attraverso la tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale;
- ridurre e mitigare gli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
- promuovere il recupero dei castagneti da frutto;
- ridurre e mitigare gli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenere e/o migliorare il grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
- migliorare la gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia);
- mantenere e/o migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Tutela degli habitat arbustivi, di macchia e di gariga di interesse comunitario/regionale o quali habitat elettivi per specie animali o vegetali di elevato interesse conservazionistico.
- Tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario.

3. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

Sono consentiti gli interventi che riguardano esclusivamente opere rivolte a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area, costituiti da:

- opere per la difesa idrogeologica e antincendio;
- opere necessarie alla tutela dell'ecosistema e al mantenimento degli habitat;
- opere di manutenzione della viabilità esistente;
- recupero dei castagneti da frutto;
- uso produttivo del bosco ceduo attraverso le normali attività agroforestali e le conseguenti opere di esbosco con le limitazioni imposte dalla normativa forestale vigente;
- mantenimento e ripristino delle radure di montagna;
- recupero ad uso produttivo dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione secondo quanto previsto dall'art. 80.bis del regolamento forestale.

non sono invece ammessi i seguenti interventi:

- interventi che possano interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto nelle aree interessate dalle coltivazioni ad alto fusto delle "Faggete di Javello";
- l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva ad eccezione dei residui di lavorazione, nei tempi e nei modi stabiliti dal regolamento forestale;
- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- interventi che comportano processi di inquinamento o incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.
- I parcheggi, tranne che in limitate aree per il tempo libero e, in particolare, per l'accesso agli itinerari escursionistici;
- La circolazione di veicoli a motore per lo svolgimento di attività agonistiche.
- L'allevamento estensivo ed il pascolo brado nelle aree boscate.

4. ***Criteri per gli interventi***

a) *Interventi selvicolturali:*

Eventuali conversioni di boschi a conifere in boschi a latifoglie, eventuali interventi di salvaguardia sulle praterie esistenti, eventuali opere di salvaguardia ovvero di sostituzione delle formazioni ad uliceto presenti, devono essere in primo luogo sperimentate scientificamente su porzioni limitate del territorio. Le opere potranno poi essere eseguite solo se la sperimentazione avrà dato risultati ritenuti validi ai fini della salvaguardia ambientale del territorio;

b) *interventi sulla viabilità:*

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità ad esclusione di quella necessaria alle opere antincendio. I sentieri esistenti devono essere mantenuti; E' ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti;

c*) interventi di fruizione turistica ricreativa:*

Non sono ammessi interventi che modifichino lo stato dei luoghi, le opere necessarie dovranno limitarsi al recupero dei percorsi esistenti e alla sistemazione di aree di sosta, con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti;

5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Non è ammessa la realizzazione di strutture sportive come i campi da tennis e le piscine nella pertinenza edilizia degli edifici esistenti;

6. ***Interventi di nuova edificazione***

E' ammessa la realizzazione di:

- manufatti aziendali temporanei, di cui all'art. 129 comma 6 delle presenti N.T.A.
- manufatti per esigenze venatorie

art. 108 Ambito A2 – Monteferrato

1. Sono le aree interessate dai tre poggi ofiolitici del Monteferrato che costituiscono una emergenza geologica e una rarità naturale da salvaguardare, per le quali il Piano Operativo promuove obiettivi e azioni di tutela delle caratteristiche ambientali anche mediante particolari e limitate modalità di fruizione. Alle pendici di questo ambito si distinguono le aree agricole, caratterizzate dalla presenza di oliveto e vigneto lungo il torrente Bagnolo (A2.1) e la presenza di un insediamento contemporaneo risalente agli anni 70 denominato villaggio Focanti (A2.2).

L'ambito A2 pertanto si articola nei seguenti sottoambiti:

- l'ambito A2.1: Area agricola di versante;
- l'ambito A2.2: Villaggio Focanti

2. ***Obiettivi***

- mantenimento dell'integrità fisica ed ecosistemica del complesso rupestre e del relativo habitat roccioso di interesse regionale e comunitario
- riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle cave abbandonate
- tutela dell'integrità dei paesaggi carsici superficiali e profondi.

3. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

Sono consentiti gli interventi che riguardano esclusivamente opere rivolte a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area senza interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto, costituiti da:

- opere per la difesa idrogeologica e antincendio;
- opere necessarie alla tutela dell'ecosistema e del SIC - n. 41;
- opere di manutenzione della viabilità esistente;
- recupero ad uso produttivo dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione secondo quanto previsto dall'art.80.bis del regolamento forestale.

Non sono ammessi:

- disboscamenti, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, e dell'assetto faunistico;
- l'accensione di fuochi nelle aree boscate;
- l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva, ad eccezione dei residui di lavorazione, nei tempi e nei modi stabiliti dal regolamento forestale;
- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- l'allevamento estensivo ed il pascolo brado nelle aree boscate e arbustate.

4. ***Criteri per gli interventi***

a) interventi selvicolturali:

Non sono ammessi interventi che possano interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto nelle aree interessate dalle pinete del Monteferrato, mentre nelle rimanenti aree sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria coltivazione forestale, con le limitazioni imposte dalla normativa forestale vigente, e gli interventi fitosanitari.

Eventuali conversioni di boschi a conifere in boschi a latifoglie, devono essere in primo luogo sperimentate scientificamente su porzioni limitate del territorio. Le opere potranno poi essere eseguite solo se la sperimentazione avrà dato risultati ritenuti validi ai fini della salvaguardia ambientale del territorio.

b) interventi di viabilità:

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità ad esclusione di quella necessaria alle opere antincendio o espressamente prevista nel PO. I sentieri esistenti devono essere mantenuti. E' ammessa l'individuazione di ippovie, che non interessino l'area ofiolitica e percorsi trekking, anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti, a

condizione che siano utilizzate viabilità comunali o vicinali o sia ottenuto l'assenso della proprietà. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche.

c) interventi di fruizione turistica ricreativa:

non sono ammessi interventi che modifichino lo stato dei luoghi, le opere necessarie dovranno limitarsi al recupero dei percorsi esistenti e alla sistemazione di aree di sosta, con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti;

5. ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente***

In considerazione della sua localizzazione, nell'edificio denominato Casa Lopi, nel rispetto di quanto previsto all'art. 56 delle presenti NTA, oltre alle attività previste al comma 5 dell'art. 106, è ammesso l'insediamento di attività turistiche ricettive limitatamente a un piccolo punto di ristoro, foresteria o punto tappa, mediante i riuso dei volumi esistenti. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'amministrazione Comunale che regoli l'uso pubblico dei percorsi insistenti sull'area.

6. I***nterventi di nuova edificazione***

E' ammessa la realizzazione di:

- manufatti aziendali temporanei annessi temporanei di cui all'art.129, c. 6 delle presenti NTA.
- manufatti per esigenze venatorie;

art. 109 Ambito A2.1 – Area agricola di versante

1. Sono le aree agricole poste sulle prime pendici collinari del Monteferrato caratterizzate dall'associazione di oliveti, seminativi e vigneti per cui il Piano Operativo promuove il mantenimento della diversificazione colturale, fermo restando lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

2. ***Obiettivi***

- mantenimento o la creazione di una maglia agraria di dimensione media, idonea alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente strutturata dal punto di vista morfologico e percettivo e ben equipaggiata sul piano dell'infrastrutturazione ecologica, compatibilmente con le esigenze di sviluppo delle attività agricole;
- promuovere il mantenimento della diversificazione colturale data dalla compresenza di oliveti, vigneti e colture erbacee;

3. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

- opere necessarie alla tutela dell'ecosistema e dell'area ZSC;
- opere di manutenzione della viabilità esistente;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l''infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
- opere di conservazione o integrazione del corredo vegetale che costituisce infrastrutturazione ecologica e paesaggistica della maglia agraria;
- interventi di ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo il Bagnolo con la finalità di aumentare il grado di connettività ecologica;

4. ***Criteri per gli interventi***

a) interventi colturali:

Nella realizzazione di nuovi vigneti o reimpianti, nell'orientamento dei filari preferire soluzioni che rispettino la morfologia dei terreni o minimizzano la pendenza;

b) interventi di viabilità:

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità ad esclusione di quella necessaria alle opere antincendio o espressamente prevista nel RU, i sentieri esistenti devono essere mantenuti.

c) interventi di fruizione turistica ricreativa:

non sono ammessi interventi che modifichino lo stato dei luoghi, le opere necessarie dovranno limitarsi al recupero dei percorsi esistenti e alla sistemazione di aree di sosta, con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti.

5. ***Interventi di nuova edificazione***

Salvo diversa prescrizione contenuta al Titolo III delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di:

- Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126;
- Manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 130, secondo le modalità previste nel Regolamento Comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori;
- Serre temporanee di cui all'art. 128 ;
- manufatti temporanei (art.129)

I progetti devono perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la loro compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e preferendo dove possibile costruzioni ipogee.

art. 110 Ambito A2.2 – Villaggio Focanti

1. Si tratta di un insieme di edifici noti come Villaggio Focanti, edificati negli anni 60 in assenza di strumento Urbanistico. La posizione e la morfologia dell'insediamento sono incongrui rispetto al territorio interessato.

2. ***Obiettivi***

- impedire l'ampliamento dell'insediamento;
- limitare il consumo di nuovo suolo agricolo;

3. ***Destinazione d'uso***

E' ammessa per gli edifici esistenti unicamente la destinazione residenziale.

4. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

Sono ammessi unicamente gli interventi relativi a:

- opere per la difesa idrogeologica e antincendio;
- sostituzione della pineta esistente con latifoglie o altre conifere, quando la conformazione e composizione del suolo consente una adeguata copertura vegetale tale da annullare fenomeni di dissesto;
- avviamento ad alto fusto del ceduo esistente

5 .**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi previsti all'art. 135 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli interventi pertinenziali degli edifici esistenti si fa riferimento a quanto previsto al Capo III del presente titolo. La eventuale sostituzione della pineta esistente è ammessa nelle modalità previste al precedente comma.

6. ***Interventi di nuova edificazione***

Non è ammessa nuova edificazione.

art. 111 Ambito A3 – Collina boscata

1. Comprende le aree collinari comprese tra quota 300 m slm e quota 500 m. slm, caratterizzate dalla prevalente presenza di aree boscate di tipo produttivo. Nella parte Ovest, sull'area collinare prospiciente l'Agna, suddette aree svolgono una importante funzione di connettività ecologica e si configurano come nodi forestali secondari.

L'Ambito A3 si articola nei seguenti sottoambiti:

- Ambito A3.1: Aree agricole di Iavello e Guzzano;
- Ambito A3.2: Aree agricole di Albiano, Reticaia e Terenzana;

2. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

Sono ammessi gli interventi che riguardano:

- opere di difesa idrogeologica e antincendio;
- opere necessarie al governo dei soprassuoli;
- opere di risanamento e recupero delle aree degradate;
- opere mirate alla ricostituzione di equilibri ambientali precari;
- opere di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente (carrabile e pedonale);
- formazione di nuova viabilità forestale e/o di servizio;
- realizzazione di sentieri;
- recupero ad uso produttivo dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione secondo quanto previsto dall'art.80.bis del regolamento forestale.
- il pascolamento nelle aree boscate e arbustate nel rispetto delle condizioni previste all'art.70.

Non sono ammessi:

- disboscamenti, trasformazioni morfologiche, vegetazionali e dell'assetto faunistico ad eccezione di quelli necessari per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico produttivo. Qualora, per documentate esigenze e previo parere favorevole degli Enti preposti, si dovesse procedere alla trasformazione di una parte di bosco in altre qualità di coltura ovvero in altre forme di uso del suolo, si dovrà provvedere ad un rimboschimento compensativo che assicuri il reimpianto di una superficie boscata di superficie almeno pari a quella interessata dall'espianto. Nella dimostrata impossibilità di reperire terreni da destinare al rimboschimento l'intervento si potrà realizzare nei modi previsti dalla LR 39/2000;
- l'accensione di fuochi nelle aree boscate;
- l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva, ad esclusione dei residui di lavorazione;
- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali.

3. ***Criteri per gli interventi***

a) Interventi selvicolturali:

In particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione sono prescritti:

- l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
- il rispetto di quanto prescritto per la salvaguardia dei geotipi e biotopi e per le specie vegetali rare.
- la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
- il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;

b) Interventi di viabilità:

E' ammessa unicamente la realizzazione di nuova viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività di governo del bosco e/o difesa dei boschi da incendi.

Sulla viabilità esistente sono ammessi:

- interventi di manutenzione e adeguamento dei tracciati esistenti;
- l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti, a condizione che siano utilizzate viabilità comunali o vicinali o sia ottenuto l'assenso della proprietà, senza la nuova istituzione di servitù di passaggio.

Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche, se non per la rete principale dei percorsi carrabili ed in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale, attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.

c) Interventi per la fruizione turistica:

L'utilizzazione degli edifici esistenti per attività connesse con il turismo (attività ricettive, ricreative, sportive, di tempo libero, agriturismo o turismo rurale) è ammessa solo se vengono rispettate le norme previste per l'intorno ambientale degli edifici di cui al capo I del Titolo IV

d) Interventi di nuova edificazione:

Ad esclusione delle aree boscate per cui si fa riferimento a quanto previsto all'art. 70, è ammessa la realizzazione di:

- Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126;
- Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alla superficie fondiaria minima di cui all'art. 127;
- Manufatti aziendali temporanei art. 129;
- Serre temporanee art. 128;
- Annessi per agricoltura amatoriale e ricovero degli animali domestici art. 130

art. 112 Ambito A3.1 - Aree agricole di Javello e Guzzano

1. Comprende le aree agricole caratterizzate dalla presenza di molte delle più belle architetture rurali di Montemurlo, e dalla buona conservazione del sistema dei percorsi che le collegavano. Il paesaggio è caratterizzato dalla predominanza di seminativo semplice e dei prati da foraggio e da una maglia ampia di tipo tradizionale.

2. ***Obiettivi***

Relativamente all'area di Javello:

- il recupero e la manutenzione degli edifici e dei loro intorni ambientali, assicurando la continuità del complesso della Fattoria di Javello
- Il libero accesso alle aree aperte da mantenere a fruizione pubblica.

Relativamente all'area di Guzzano:

- il recupero degli edifici esistenti assicurando le sistemazioni di pregio dei terreni ancora rilevabili;
- la valorizzazione delle risorse esistenti che assicuri una maggiore fruizione degli immobili e degli spazi aperti e la sopravvivenza delle attività agricole e forestali, per la necessaria cura dei boschi e degli intorni ambientali degli edifici;
- disincentivare le operazioni di frazionamento dei terreni;
- incentivare la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati e nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.

3. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

- gli interventi di recupero e di ripristino delle condizioni di efficienza degli impianti colturali e degli impianti arborei. E' prescritta la conservazione e il ripristino della rete scolante, della viabilità campestre e dei terrazzamenti.

- Interventi di recupero delle siepi, alberature, lingue e macchie boscate che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica

4. ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Il complesso di edifici facenti parte della fattoria di Javello che sono stati oggetto di piano di recupero approvato con dcc n. 47/2008 si fa riferimento a quanto previsto nelle NTA del suddetto piano attuativo.

Gli interventi sono comunque subordinati alle stipula di una convenzione che regoli, i rapporti tra amministrazione comunale e soggetti attuatori in merito agli spazi e ai percorsi da destinare ad una

fruizione pubblica, in modo da elevare l'uso pubblico delle risorse presenti, e che garantisca il recupero dell'intorno ambientale degli edifici.

Per gli altri edifici esistenti vale quanto previsto al capo I del Titolo IV e al capo III del presente titolo.

5. ***Interventi di nuova edificazione***

E' ammessa la realizzazione di:

- Nuovi annessi e manufatti aziendali di cui all'art. 126;

- Annessi agricoli per le produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 127;

- Manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 129.

- Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 130 potranno essere realizzati esclusivamente tramite demolizione e ricostruzione di manufatti condonati o superfetazioni nel rispetto delle modalità costruttive e volumetriche del Regolamento Comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori.

art. 113 Ambito A3.2 – Aree agricole di Albiano, Reticaia e Terenzana

1. L'ambito comprende le aree agricole collinari caratterizzate dall'alternanza di oliveti e seminativi sia semplici che punteggiati di alberi sparsi. La maglia agraria è medio fitta, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Sono caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di valore testimoniale e dall'insediamento di Albiano. L'area di Albiano risulta in avanzato stato di degrado, sia per l'interruzione delle viabilità preesistenti, sia per l'avvio di un processo di parcellizzazione dei terreni che sta intaccando l'assetto territoriale precedente.

2. ***Obiettivi***

- Recupero edifici esistenti e l'introduzione di attività ricettive preservando la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi.

- Recupero della viabilità esistente;
- Disincentivare operazioni di frazionamento dei terreni.

3. ***Interventi ammessi sugli spazi esterni***

Gli interventi di cui sopra dovranno tendere a:

- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agrambiente e paesaggio, attraverso nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;

- mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- tutela e integrazione se necessaria, delle siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario.

- la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

4. ***Interventi di nuova edificazione***

E' ammessa la realizzazione di:

- Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126;

- gli Annessi agricoli per produzioni agricole minori di cui all'art 127 comma 1 lett.a sono ammessi solo a fronte del recupero della maglia dei campi e delle sistemazioni agrarie storiche e non devono modificare la morfologia dei percorsi esistenti, dei terrazzamenti e dei drenaggi.

- Annessi agricoli per agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali, di cui all'art.130, sono ammessi con le limitazioni previste dal Regolamento Comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori.

I Programmi Aziendali e gli interventi di sistemazione ambientale di cui agli articoli 122 e 123 delle presenti norme devono prevedere espressamente interventi di sistemazione della viabilità esistente e una corretta regimazione idraulica delle acque.

Sezione 2 - Ambiti a prevalente carattere rurale

art. 114 Ambiti a prevalente carattere rurale. Generalità

1. Comprendono gli ambiti del territorio rurale nei quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche e giacitura dei suoli, l'estensione e la densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate.

2. Le aree a prevalente funzione agricola, individuate nella cartografia QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:5000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali :

- Ambito A4 – Ambito della collina urbana
- Ambito A5 – Ambito della Piana agricola
- Ambito A6 – Ambito dell'Agna e dell'ortoflorovivaismo

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni e limitazioni e/o limitazioni di cui ai successivi articoli, che disciplinano i singoli ambiti sopra elencati.

3. ***componenti identitarie:***

- Nuclei storici di cui all'art. 52
- Emergenze storiche architettoniche di cui all'art.53
- viabilità storica di cui all'art.63
- le aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art.65
- le aree di pertinenza dei Nuclei rurali di cui all'art. 66
- invasi e bacini artificiali di cui all'art. 68
- vegetazione ripariale di cui all'art. 69
- le aree boscate di cui all'art. 70;
- alberi monumentali di cui all'art. 71;
- altri elementi vegetali di pregio di cui all'art. 72;
- I varchi territoriali di cui all'art. 73;
- percorsi panoramici di cui all'art. 74.

Altre discipline:

- aree di trasformazione AT1_18 La Querce, AT2_02 Podere Vivaio, AT3_01 - Cafaggio;
- aree speciali nel territorio rurale di cui al Capo IV del Titolo VI;
- aree agricole soggette a misure di riqualificazione di cui all'art. 76
- aree soggette a norme di salvaguardia ambientale di cui all'art. 79

4. ***attività consentite***

Fatte salve le disposizioni limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui al titolo III e IV delle presenti NTA, nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività come definite, articolate e dettagliate dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo II capo IV delle presenti NTA:

- attività agricole, orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionale, con esclusione dell'attività cinotecnica, ammessa solo nell'ambito A5;

- attività agro-forestali
- attività zootecniche
- attività faunistico- venatorie;
- attività di agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli;
- spazi scoperti di uso pubblico.
- le attività sportive (equitazione, escursionismo, cicloturismo, trekking) che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale nel quale trovano la loro sede e con questo sono compatibili. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti.

Salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti, negli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Capo III del presente titolo e nel Capo I del Titolo IV , le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente ai servizi culturali, sociali, sociosanitari e ricreativi;
- residenza;
- attività agrituristiche, è ammesso l'uso di spazi di pertinenza per la sosta di ospiti campeggiatori con la limitazioni previste dalla L.R. 30/2003, ad esclusione del Glam-Camping;
- esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (enoteche, trattorie, ristoranti, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici)
- ospitalità alberghiera e extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna)

L'utilizzazione degli edifici esistenti per attività connesse con il turismo (attività ricettive, ricreative, sportive, di tempo libero, agriturismo o turismo rurale) è ammessa solo se vengono rispettate le norme previste per l'intorno ambientale degli edifici di cui al capo I del Titolo V e al capo III del presente titolo. Sono altresì consentiti:

- eventuali usi specialistici indicati nella disciplina dei singoli ambiti territoriali;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici per la distribuzione di acqua, energia e gas. Tali impianti dovranno essere realizzati con il criterio del minore impatto ambientale e comunque dovranno essere sottoposti a valutazione degli effetti ambientali.

Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, e ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, è ammessa la realizzazione di:

- installazioni di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazione, puntuali ed episodiche;
- linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. I relativi progetti devono essere comunque accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

<u>Attività non consentite</u>:

- la realizzazione di qualsiasi impianto per il trattamento di residui e rifiuti di qualunque natura e specie ed in particolare:
- impianti industriali per la gassificazione e l'incenerimento dei rifiuti urbani,assimilati, speciali e tossici e nocivi;
- impianti di selezione ed aree di compostaggio;

- impianti per lo stoccaggio definitivo dei rifiuti e residui, quali discariche di prima, di seconda (di tipo A,B,C) e terza categoria.
- l'abbandono e la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo,la formazione di depositi o l'immagazzinamento all'aperto di stracci, rottami, auto in demolizione, materiali industriali di rifiuto e simili.
- il deposito di mezzi meccanici di qualsiasi tipo, salvo quanto necessario per i mezzi agricoli strettamente collegati alla conduzione agricola/forestale del fondo.

Non è altresì consentito, nell'ambito A4 – Collina Urbana, lo svolgimento di attività sportive impattanti come il ciclocross e il motocross.

6. ***interventi sugli edifici esistenti***

Fatte salve le limitazioni e prescrizioni previste per gli edifici classificati di cui al Titolo V Capo I, si applicano le norme di cui all'art.138 e al capo III del presente titolo.

7. ***interventi di nuova edificazione***

Nelle aree a prevalente funzione agricola non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali ad eccezione di quelli realizzati mediante interventi di riconversione o trasferimento di volumetrie agricole dismesse, e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale

La realizzazione di nuovi annessi agricoli di qualsiasi natura è regolata dagli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali e dall'art. 124 delle presenti NTA.

8. ***disciplina beni paesaggistici***

Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali sono integrati dalle disposizioni contenute nel titolo IV e dalle disposizioni dettate dal PIT/PPR , volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nel titolo IV capo IV delle presenti NTA. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle presenti NTA.

art. 115 Ambito A4 – Collina urbana

1. L'ambito A4 è costituito prevalentemente da aree agricole pedecollinari, caratterizzate dalla presenza e diffusione delle consociazioni tipiche del paesaggio collinare toscano e delle sistemazioni idraulico – agrarie storiche terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) nonché da una particolare concentrazione di architetture rurali di rilevante interesse. Sono aree collinari, ben accessibili dagli ambiti antropizzati, che svolgono un importante funzione per la qualità della vita degli abitati, sia come riserva di aree di libera fruizione e sia per la localizzazione di attività di rilevante interesse pubblico.

2. ***Obiettivi***

- sviluppo della produzione agricola polifunzionale integrata, con attività connesse capaci di integrare il reddito agricolo e di introdurre innovazioni nel territorio rurale
- sviluppo dell'agricoltura semiprofessionale e amatoriale quale fonte di prodotti destinati prevalentemente ai mercati locali
- sostegno al mantenimento degli ordinamenti colturali tipici locali e all'arricchimento del mosaico colturale
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale
- tutela e valorizzazione della maglia stradale storica, anche per favorire l'organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico e per la promozione della valenza panoramica e paesaggistica dei tracciati viari
- realizzazione di percorsi enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva diffusa
- la riqualificazione delle aree degradate;

3. ***Interventi ammessi sugli spazi aperti***

Sono ammessi gli interventi che riguardano:

- opere di difesa idrogeologica e antincendio
- opere necessarie al governo dei soprassuoli;
- opere di risanamento e recupero delle aree degradate;
- opere mirate alla ricostituzione di equilibri ambientali precari;
- opere di manutenzione, adeguamento e integrazione della viabilità esistente (carrabile e pedonale);
- realizzazione di sentieri
- recupero ad uso produttivo dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione secondo quanto previsto dall'art. 80.bis del regolamento forestale.

Non sono ammessi:

- disboscamenti, trasformazioni morfologiche, vegetazionali e dell'assetto faunistico, ad eccezione di quelli necessari per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico produttivo. Qualora, per documentate esigenze e previo parere favorevole degli Enti preposti, si dovesse procedere alla trasformazione di una parte di bosco in altre qualità di coltura ovvero in altre forme di uso del suolo, si dovrà provvedere ad un rimboschimento compensativo che assicuri il reimpianto di una superficie boscata di superficie almeno pari a quella interessata dall'espianto. Nella dimostrata impossibilità di reperire terreni da destinare al rimboschimento l'intervento si potrà realizzare nei modi previsti dalla LR 39/2000;
- accensione di fuochi nelle aree boscate;
- abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva ad eccezione dei residui di lavorazione, nei tempi e nei modi stabiliti dal regolamento forestale;
- introduzione di specie esotiche vegetali e animali.

4. ***Criteri per gli interventi***

a) Interventi selvicolturali:

Per gli interventi che presuppongono una trasformazione dei suoli sono prescritti:

- l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
- la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
- il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
- la limitazione delle aree impermeabilizzate;
- la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli

b) Viabilità esistente

E' ammessa unicamente la realizzazione di nuova viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività di governo del bosco e/o difesa dei boschi da incendi.

Sulla viabilità esistente sono ammessi:

- interventi di manutenzione e adeguamento dei tracciati esistenti;
- l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti, a condizione che siano utilizzate viabilità comunali o vicinali o sia ottenuto l'assenso della proprietà.

Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche, se non per la rete principale dei percorsi carrabili ed in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale, attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.

5. ***Interventi di nuova edificazione:***

Salvo limitazioni dettate al capo III del Titolo III, e ammessa la realizzazione di :

- Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126;
- Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 127;
- Serre temporanee di cui all'art. 128;
- Manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 129;
- Manufatti agricoli per agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 130.

art. 116 Ambito A5 – Piana agricola

1. L' Ambito della piana è costituito dalle aree agricole che non sono state interessate dalla espansione edilizia del decennio 1965 – 1975 conseguente al processo di industrializzazione del territorio. In queste aree si conservano i manufatti e le sistemazioni dell'appoderamento ottocentesco in modo quasi integrale. L'ambito è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia e presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso, con poche siepi e altri elementi vegetazionali di corredo.

All'interno dell'Ambito A5 sono stati individuati i seguenti ambiti:

- Ambito A5.1: Area periurbana di Montemurlo
- Ambito A5.2: Area periurbana di Bagnolo

2. ***Obiettivi***

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- la formazione di un sistema di servizi e connessioni verdi che assicurino un miglioramento della qualità e funzionalità degli insediamenti circostanti;
- la difesa e lo sviluppo delle attività agricole e la tutela della permeabilità dei suoli;
- la riqualificazione ambientale del paesaggio del territorio aperto, con il mantenimento delle aree libere tra gli insediamenti di Oste, Montemurlo e Bagnolo;
- la realizzazione delle opere di prevenzione del rischio idraulico.

3. ***Interventi sugli spazi aperti:***

Sono ammessi, previo parere dell'autorità idraulica competente, se dovuto, i seguenti interventi:

- la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
- il ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
- la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale.
- di norma sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che non superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti. I movimenti eccedenti sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale supportato da studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità.

- la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento e ripristino ed il potenziamento della vegetazione ripariale, la creazione di percorsi pedonali e piccole aree di sosta per le attività di tempo libero.

- il ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- la realizzazione di nuovi tratti di corsi d'acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;

- l'impianto di vivai nelle aree agricole poste al di sopra della nuova strada provinciale montalese;

Non sono ammessi:

- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fin della regimazione idraulica;

- il tombamento anche parziale dei corsi d'acqua, se non per creare attraversamenti pedonali e carrabili da attuare solo previo parere dell'Autorità Idraulica competente;

- alterazioni o artificializzazioni dell'alveo e delle sponde ad eccezione degli interventi di regimazione idraulica, che comunque dovranno mirare a costituirsi come interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali;

- interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi;

Ad eccezione delle opere a rete, non sono consentiti interventi, anche di iniziativa pubblica, che interrompano la continuità delle aree agricole.

Ogni intervento dovrà tendere ad allargare la sezione dei corsi d'acqua, al fine di valorizzare le condizioni di habitat naturale: è obbligatorio mantenere i manufatti idraulici di pregio presenti e, nel caso di documentata impossibilità, è consentito l'uso di tecniche d'intervento a basso impatto ambientale.

4. ***Criteri per gli interventi***

a) Interventi selvicolturali:

Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali).

Gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare a qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

Nelle aree poste al di sopra della nuova Montalese è consentito l'impianto di vivai a pieno campo, con essenze che non precludano la visuale delle aree sovrastanti, a condizione che venga garantita la conservazione della maglia poderale e l'orditura dei campi esistente, nonché il mantenimento della viabilità storica e il carattere di ruralità dei sentieri poderali sia in termini morfologici che dimensionali. Il rispetto della compatibilità delle caratteristiche richieste per la salvaguardia degli assetti paesaggistici dovrà essere verificato in sede di rilascio dell'autorizzazione prevista dal comma successivo.

Al fine del corretto svolgimento delle pratiche agricole vivaistiche, valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi;
- devono essere previste specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando le opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dei vivai dedicate ad attività complementari come piazzali, parcheggi e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o comunque come strade bianche.

Ogni trasformazione morfologica del suolo che interessi superfici maggiori di mq. 2.000 o che preveda adeguamenti della viabilità esistente, è assoggettata a preventivo rilascio di permesso di costruire.

Sono consentite, ad esclusione delle aree poste al di sopra della Nuova Provinciale Montalese, limitate coltivazioni vivaistiche in vasetteria, che non dovranno avere un'estensione superiore a 1/5 dell'intera area destinabile a vivaio, nel solo caso in cui l'intervento preveda:

- la ristrutturazione e l'adeguamento dei fossi d'acqua pubblica alle dimensioni necessarie ad evitare il permanere del rischio idraulico generato dai medesimi fossi
- la cessione di un'area di profondità pari a 10 mt dall'argine del fosso Meldancione, e la realizzazione e cessione di un percorso pedonale e ciclabile lungo il fosso
- il recupero delle aree da bonificare

b) Interventi di viabilità:

Deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la sua valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale.

5. Interventi di nuova edificazione:

Salvo limitazioni dettate al capo III del Titolo III, è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali di cui all'art. 126;
- Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 127;
- Serre di cui all'art. 128;
- Manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 129;
- Manufatti agricoli per agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 130.

art. 117 Ambito A5.1 – Area periurbana di Montemurlo

1.Sono le aree agricole, individuate dal Piano operativo, in coerenza con il PS, limitrofe al territorio urbanizzato di Montemurlo e ad esso complementari per funzioni ed attività esistenti, a cui il Piano operativo affida la funzione di connessione ecologica e fruitiva e di collegamento tra le aree agricole di pianura e quelle collinari. Si tratta di aree agricole caratterizzate da una maglia agraria semplice destinata a seminativo, interessate dalla presenza di funzioni complementari al territorio urbanizzato sia pubbliche che private.

2. ***Obiettivi***

In queste aree il Piano Operativo persegue il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria
- il completamento delle opere di prevenzione del rischio idraulico
- la realizzazione di una serie di connessioni verdi mediante il completamento dell'asse del parco della piana incentrato sulla via Selvavecchia come percorso di connessione tra Oste , Montemurlo ed il colle di Rocca e la realizzazione di percorsi lungo gli argini delle casse di espansione esistenti
- la riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei (garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati);
- il riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva

- il consolidamento delle funzioni sportive ricreative esistenti e la realizzazione delle funzioni pubbliche previste con la realizzazione del nuovo cimitero

3. ***interventi ammessi***

Fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al titolo II delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali;
- usi agricoli amatoriali;
- usi pubblici;
- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.);
- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

Ad esclusione delle aree riconosciute dal PO, contrassegnate da apposito segno grafico negli elaborati in scala 1:5.000 destinate a deposito di materiali edili di cui all'art.142, il deposito di materiali all'aperto è ammesso solo se connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Gli interventi connessi con le attività di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni ed agli assetti fondiari caratterizzanti la tessitura territoriale.

4. ***Nuova edificazione***

Nelle aree di cui al presente articolo è consentita, ad eccezione delle aree poste a sud delle casse di espansione esistenti sul Funandola, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III:

- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui art.128;
- l'installazione dei manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 130;
- l'installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'art.129.

Sono consentite solo recinzioni in rete a maglia sciolta, senza parti in muratura fuori terra. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici.

5. Prescrizioni

La realizzazione di nuovi manufatti dovrà garantire:

- la tutela della tessitura agraria ;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il riordino e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.

art. 118 Ambito A5.2 – Area periurbana di Bagnolo

1 .Sono le aree agricole, individuate dal Piano operativo, in coerenza con il PS, limitrofe al territorio urbanizzato di Bagnolo a cui Il Piano operativo affida una funzione di connessione ecologica e fruitiva collegata al potenziamento della ricettività del Comune. Si tratta di aree agricole caratterizzate da una maglia agraria semplice destinata a seminativo, interessate dalla presenza di strutture sportive ricreative all'aperto che il Piano operativo intende potenziare (impianti sportivi e pesca sportiva) e da un edificato storico di elevato valore architettonico da valorizzare prediligendo la funzione turistico ricettiva.

2. ***Obiettivi***

In queste aree il Piano operativo persegue il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- la ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale
- la configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria

- la promozione di forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali, anche attraverso la creazione di punti di sosta attrezzati, itinerari, percorsi di mobilità dolce
- la valorizzazione gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali
- la realizzazione di nuove strutture turistico ricettive mediante il riutilizzo degli edifici esistenti
- la bonifica delle aree degradate

3. ***Interventi ammessi***

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali;
- usi agricoli amatoriali;
- usi pubblici;
- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.);
- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

Ad esclusione delle aree riconosciute dal PO, contrassegnate da apposito segno grafico negli elaborati in scala 1:5.000 destinate a deposito di materiali edili di cui all'art. 142. Il deposito di materiali all'aperto è ammesso solo se connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Gli interventi connessi con le attività di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni ed agli assetti fondiari caratterizzanti la tessitura territoriale.

4. ***Nuova edificazione***

Nelle aree di cui al presente articolo è consentita, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titoli III:

- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui art.128;
- l'installazione dei manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 130;
- l'installazione dei manufatti aziendali temporanei di cui all'art.129.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in rete a maglia sciolta, senza parti in muratura fuori terra. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici.

5. ***Prescrizioni***

La realizzazione di nuovi manufatti dovrà garantire:

- la tutela della tessitura agraria ;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il riordino e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.

art. 119 Ambito A6 - Ambito dell'Agna e dell'ortoflorovivaismo

1. Si tratta delle aree agricole adiacenti l'Agna caratterizzate, nella parte sopra la vecchia Montalese, da una tessitura di piccola e media dimensione, e dalla compresenza di colture arboree (vite e oliveto) ed erbacee (seminativi) e nella parte a sud della vecchia Montalese dalla presenza di una vasta area destinata all'ortoflorovivaismo.

All'interno del Ambito A6 è stato individuato il sotto Ambito A6.1: Area ortoflorovivaistica.

2. ***Obiettivi***

- la riduzione del rischio idraulico

- la conservazione degli spazi agricoli residui come varchi inedificati ed il contenimento della dispersione insediativa
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio
- la ricostituzione o riqualificazione del corridoio ecologico dell'Agna attraverso il ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza
- la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico
- il raccordo tra i percorsi storici d'accesso ai versanti Pistoiese e Pratese delle colline che delimitano la Val d'Agna e la realizzazione di collegamenti ciclopedonali lungo l'Agna
- la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale
- la promozione di forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali, anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce
- la valorizzazione gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali

3. ***Interventi sugli spazi aperti***

Sono ammessi gli interventi che riguardano:

- il recupero di aree abbandonate e/o edificate al fine di creare servizi ricreativi, aree di sosta e di uso pubblico;

- tutti gli interventi di conservazione, manutenzione e ripristino della rete scolante e dei muretti a secco purché sia rispettato l'uso dei materiali esistenti e le tecniche costruttive tradizionali (pietra, muratura a secco etc.).

- opere di difesa idrogeologica;

- opere necessarie al governo dei soprassuoli;

- opere mirate alla ricostituzione di equilibri ambientali precari;

- opere di manutenzione, adeguamento e integrazione della viabilità esistente (carrabile e pedonale);

Negli spazi adiacenti agli edifici esistenti la realizzazione di attrezzature pertinenziali (quali piscine, impianti sportivi ed altri manufatti) è ammessa solo se compatibile con le caratteristiche ed i valori del paesaggio agrario tradizionale.

Gli interventi che comportino sbancamenti, modifiche ai sistemi di drenaggio ed alle sistemazioni agrarie preesistenti, la costruzione di strade e piazzali privati e, in genere, significative alterazioni alla morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento.

La realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

4. ***Interventi di nuova edificazione***

E' ammessa, con le limitazioni previste nel Titolo III, l'istallazione di:

- annessi e manufatti aziendali di cui all'art. 126;

- annessi per produzioni agricole minori di cui all'art.127;

- serre, ad esclusione delle serre stabili, di cui all'art. 128;

- manufatti temporanei di cui all'art.129;

- annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 130

art. 120 Ambito A6.1 - Area ortoflorovivaistica

1. Si tratta dell'area agricola compresa tra l'argine dell'Agna ed il limite urbano di Montemurlo ed Oste.

2. ***Obiettivi***

- la sistemazione ambientale dell'Argine dell'Agna
- la tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale
- la tutela degli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti(viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promozione di forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità
- la messa a rete degli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali, ciclabili) che ne potenzino l'accessibilità
- la realizzazione di aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi d'acqua, che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica
- la riqualificazione morfologica delle aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche
- l'ordinato e sostenibile sviluppo delle attività vivaistiche, con particolare riguardo alla compatibilità con le condizioni di rischio idraulico, con il contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo e dei consumi idrici, con la tutela delle acque superficiali e sotterranee

3. ***Interventi sugli spazi aperti***

Al fine del corretto svolgimento delle pratiche agricole vivaistiche, valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi;

- devono essere previste specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando le opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);

- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;

- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dei vivai dedicate ad attività complementari come piazzali, parcheggi e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o comunque come strade bianche.

Ogni trasformazione morfologica del suolo che interessi superfici maggiori di mq. 2.000 o che preveda adeguamenti della viabilità esistente, è assoggettata a preventivo rilascio di permesso di costruire.

Sono consentite limitate coltivazioni vivaistiche in vasetteria, che non dovranno avere un'estensione superiore a 1/5 dell'intera area destinata a vivaio, nel solo caso in cui l'intervento preveda:

- la ristrutturazione e l'adeguamento dei fossi d'acqua pubblica alle dimensioni necessarie ad evitare il permanere del rischio idraulico generato dai medesimi fossi;
- la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile ai piedi dell'Argine dell'Agna;
- la cessione di un'area di profondità pari a 15 m dall'argine dell'Agna.

E' contenuto obbligatorio del Permesso a costruire una relazione con la quale, mediante opportuni elaborati, si dimostri che l'opera, rispetto alla situazione preesistente, non comporta aggravio di rischio idraulico al contorno, non determina interruzioni del reticolo idrografico, non ostacola il corretto deflusso delle acque meteoriche, e che la sua realizzazione prevede, ove necessarie, adeguate opere di compensazione e mitigazione del rischio idraulico;

4. ***Interventi di nuova edificazione***

E' ammessa la realizzazione di serre fisse anche con destinazione commerciale oltre che produttiva. In caso di attività commerciale dovrà essere realizzata adeguata superficie a parcheggio così come previsto nella tabella contenuta all'art. 23,24 e 25.

CAPO II – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura

art. 121 Operatori agricoli

1. Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o attività ad esse connesse - come qualificate da disposizioni comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito specificati. Tali caratteri devono essere attestati dai soggetti interessati all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo.

a) Aziende agricole 'ad elevata capacità produttiva':

Sono le aziende che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
- impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);
- rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.

b) Aziende agricole 'a media capacità produttiva':

Sono le aziende che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra una e due unità colturali (UC);
- impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
- rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c) Aziende agricole 'minime':

sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC);
- rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.

d) Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero:

Sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

2. Si definisce superficie agraria utilizzabile (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

3. Si definisce unità colturale (UC) il mantenimento in coltura di superfici fondiarie non inferiori a:

- 0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;

- 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;

- 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

- 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;

- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto dal P.T.C. provinciale, l'unità colturale (UC) si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra indicate.

4. In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui al punto 3 introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

art. 122 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Il Programma aziendale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo e comunque in coerenza con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale. In particolare, ai fini della valutazione degli interventi previsti in ordine agli aspetti paesaggistici, il Programma aziendale dovrà contenere specifici elaborati che dimostrino come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente circostante. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

2. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal Programma Aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti.

3. Gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale, unitamente alle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale programmate, concorrono al conseguimento dei seguenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ecosistemica derivanti dalle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- conservare i caratteri morfologici dei rilievi collinari, preservando le aree di crinale rispetto a nuovi interventi edificatori ed infrastrutturali, e favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;

- orientare gli interventi di trasformazione alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e dei valori paesaggistico ambientali;

- garantire il mantenimento delle colture tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, in modo da salvaguardare gli assetti figurativi e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario di impianto tradizionale e di interesse storico;

- garantire il mantenimento e/o il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali tradizionali, quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

- mantenere e/o incrementare il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente, in particolare nei contesti storicamente caratterizzati dalla presenza di mosaici agricoli;

- recuperare a fini produttivi agricolo-forestali eventuali aree incolte presenti nella superficie aziendale.

Nel caso in cui gli interventi di trasformazione incidano sull'assetto idrogeologico, comportando trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli, gli interventi devono comunque garantire :

- la salvaguardia dell'assetto idrogeologico, armonizzandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, quanto a forma, dimensioni, orientamento, evitando i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che possano provocare il danneggiamento o l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli
- la tutela degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, fasce boscate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)

- la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale.

4. L'approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi.

Il P.A.P.M.A.A. ha durata decennale, con decorrenza dall'atto comunale di approvazione, fatte salve le eventuali proroghe consentite dalla normativa regionale. La sua realizzazione è garantita da una convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura dell'Amm./ne Comunale, contenente - oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali - specifici obblighi a carico dell'imprenditore agricolo o suoi aventi causa, in ordine a:

- la realizzazione delle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale;

- l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;

- la tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV delle presenti NTA;

- la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capi I e II;

- la realizzazione o manutenzione delle opere infrastrutturali (ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinali o poderali);

- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;

- il rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di cui al presente Titolo e delle eventuali disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma aziendale censisce le emergenze paesaggistico - ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;

- alberature segnaletiche e di confine e di arredo;

- nuclei arborati;

- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

- boschi e tipologie forestali;

- emergenze floristiche e faunistiche;

- corsi d'acqua naturali o artificiali;

- rete scolante artificiale principale;

- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico testimoniale;

- viabilità rurale esistente;

6. Il Programma aziendale censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata, in aree con sistemazioni agrarie tradizionali o in aree di valore naturalistico (vincoli D. lgs 42/2004 ex lege, ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, ambiti di pertinenza delle emergenze storiche - architettoniche, SIC etc.) prestando particolare attenzione, nelle valutazioni e nella proposta di miglioramento ambientale, alla salvaguardia delle emergenze e all'eliminazione degli elementi di degrado e di criticità del territorio.

7. Il Programma aziendale assume valore di piano attuativo nei casi in cui sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della LR 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi :

a) riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare nuove abitazioni rurali ;

b) realizzazione di annessi stabili, negli ambiti A2.1, A3.1, A3.2 e A4, con volume fuori terra superiore a 2000 mc

8. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dal mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le "aree di pertinenza agricola" attribuite agli edifici esistenti interessano - fatte salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

9. I Programmi Aziendali comprendenti le "aree boscate" di cui all'art.70 delle presenti NTA, devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale perseguendo i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico-ecologico, finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali e dei biotopi, nonché alla difesa da incendi, fitopatologie e altre cause avverse;
- adottare, tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie infestanti aliene;
- evitare interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive che possano ridurre i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali, compromettendone i valori storico-culturali ed estetico-percettivi e pregiudicandone la funzione di presidio idrogeologico;
- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali nelle aree boscate, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esse espressi, valorizzando in particolare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura e delle attività connesse;
- prevedere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica.

10. In presenza nella superficie aziendale di aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 69 - gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A devono contenere i relativi progetti di impianto. Tali progetti perseguono la rinaturalizzazione delle fasce - ivi comprese le formazioni arboree e arbustive d'argine, di ripa o di golena - e degli eventuali lembi relitti di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle eventuali specifiche disposizioni dettate all'art.124 delle presenti NTA, in ordine ai caratteri tipologici, formali e costruttivi cui deve attenersi la progettazione e successiva realizzazione dei manufatti aziendali.

art. 123 Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, come di seguito specificato. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

2. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III e IV, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate - nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.137 delle presenti norme - dal progetto edilizio correlato.

3. Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale, quali:

- la conservazione e/o il ripristino delle formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, di individui arborei tutelati ai sensi della normativa vigente, favorendo al contempo, per quanto possibile,l'eliminazione di specie infestanti aliene;

- la rinaturalizzazione delle fasce di vegetazione ripariale;

- la manutenzione delle rete scolante artificiale principale, le opere di intercettamento, raccolta e convogliamento delle acque superficiali, e gli interventi finalizzati in genere alla difesa dell'integrità fisica dei suoli e alla prevenzione del dissesto idrogeologico;

- la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di contenimento, terrazzamenti, lunette, ciglionamenti, acquidocci, scoline, fossi, etc.) - con priorità per gli elementi qualificativi che caratterizzano le aree con sistemazioni agrarie tradizionali di cui all'art. xx - con materiali e modalità costruttive fedeli alla tradizione dei luoghi;

- la tutela e/o il recupero dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;

- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;

- il recupero e la manutenzione della sentieristica nelle aree boscate, consentendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

- il completamento, potenziamento o creazione di corridoi ecologici - anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva - e gli interventi finalizzati in genere alla protezione della fauna selvatica.

Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale, soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo, gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora e l'ordinaria manutenzione ambientale che è comunque obbligatoria.

4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a parti del territorio ricadenti in area vincolata, in aree con sistemazioni agrarie tradizionali o in aree di valore naturalistico (vincoli D. lgs 42/2004 ex lege, ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, ambiti di pertinenza delle emergenze storiche, etc.) devono prestare particolare attenzione, nelle valutazioni e nella proposta di miglioramento ambientale, alla salvaguardia delle emergenze e all'eliminazione degli elementi di degrado e di criticità del territorio.

5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti "aree boscate", di cui all'art. 70, devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale.

6 I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio che comprendono aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 69 devono contenere i relativi progetti di impianto.

7. Il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni di dettaglio per gli interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo, con particolare riferimento a:

a) lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi;

b) le modalità di rilievo del contesto ambientale per la definizione degli interventi;

c) le modalità tecniche eventualmente da privilegiare nell'esecuzione degli interventi;

d) le specie vegetali idonee per i progetti di impianto, ivi compresi quelli finalizzati alla ricostituzione e/o al completamento delle fasce di vegetazione ripariale;

e) le garanzie fideiussorie di corredo alla convenzione.

art. 124 Criteri insediativi e localizzativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi , devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura e della collina.

2. Fatte salve le disposizioni e limitazioni contenute al titolo IV capo I relativamente agli edifici classificati, il presente articolo detta specifiche disposizioni e prescrizioni per gli interventi da attuare nelle aree rurali relativamente alle tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive e prescrizioni localizzative.

3. ***Tipologie edilizie e modalità aggregative***

Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.

Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: 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.

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 dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il 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 che devono comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità della aree di pertinenza.

Le tipologie edilizie ed i modelli aggregativi tradizionali costituiscono un riferimento anche per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni e di annessi rurali.

4. *Materiali e tecniche costruttive*

I nuovi edifici e gli ampliamenti 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.

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi 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.

Per i nuovi annessi agricoli, ad esclusione dei casi in cui sussistano particolari esigenze produttive, è prescritto l'utilizzo di tipologia a capanna. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana.

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 non classificati, antecedenti o successivi al 1954, e per quelli di nuova edificazione.

5. *Prescrizioni localizzative*

Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni rurali, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico e ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con i caratteri tipici della maglia poderale
- il progetto delle sistemazioni esterne dovrà specificare le caratteristiche e il tipo di essenze autoctone e naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture col paesaggio agricolo circostante

- Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi
- Si dovranno collocare, quando possibile, nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito, nel contempo salvaguardando l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico
- dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani
- le nuove costruzioni non dovranno interferire con gli elementi significativi di resede quali giardini disegnati, viali alberati, boschetti ornamentali
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle strade di interesse panoramico
- non dovranno interessare la fascia di rispetto di ml 10 dal margine dei percorsi storici come previsto all'art. 63 delle presenti NTA
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali (ad esclusione degli annessi per il ricovero di animali), di formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione dei manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 127 delle presenti Norme.

La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

art. 125 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.

2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita solo tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo, purché l'eventuale trasferimento non avvenga all'interno degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze storiche.

3. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è comunque ammessa solo nei seguenti ambiti:

- Ambito A5 Piana Agricola
- Ambito A6 Ambito dell'Agna e dell'ortoflorovivaismo

3. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con esclusione di terrazze a tasca;

Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo.

4. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 110 mq. di superficie utile abitabile (Sua); La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 70 mq. di superficie utile abitabile.

La dimensione massima ammissibile di superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 40 mq.

5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra.

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

7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.

art. 126 Nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali

1. La realizzazione degli annessi agricoli e dei manufatti aziendali è ammessa solo se necessari alla conduzione del fondo e, in considerazione del ricco patrimonio edilizio rurale suscettibile di recupero, quando sia stata verificata l'impossibilità di utilizzare e/o recuperare edifici esistenti anche destinati ad altro uso, ancorché in stato di rudere.

2. Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del PIT/Piano Paesaggistico Regionale – la loro realizzazione non è consentita nelle seguenti aree o ambiti:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 47)
- emergenze storiche architettoniche ES(art. 53)
- parchi storici e giardini formali (art. 61)
- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63)
- Aree boscate (art. 70)
- ambito A1- Faggi di Javello (art. 107)
- ambito A2 - Monteferrato (art. 108), ad esclusione del sottoambito A2.1
- Ambito A5.1 Area periurbana di Montemurlo (art. 117)
- Ambito A5.2 Area periurbana di Bagnolo (art. 118)
- fasce di rispetto cimiteriale (art.165)
- fasce di rispetto stradale (art. 176)

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65)
- alberi monumentali (art.71)
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

3. La realizzazione di "manufatti aziendali " e di "annessi agricoli " è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- ambiti di pertinenza dei nuclei storici/rurali (art. 66)
- fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44)

- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74)

- aree a rischio archeologico (art. 62)

- varchi territoriali (art. 73)

4 . ***Manufatti aziendali***

1. Si definiscono "manufatti aziendali permanenti" i manufatti che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos

- tettoie;

- concimaie, basamenti e platee;

- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;

- volumi tecnici ed altri impianti consimili;

- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazione, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento reflui;

- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;

- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

- strutture a tunnel per la copertura dei foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati di cemento o altro manufatto;

5. ***Parametri dimensionali per tettoie e manufatti prefabbricati***

- altezza massima in gronda: ml 4,00, superficie coperta max 40 mq ;

- volume: non superiore al 10% del volume esistente, escluso la residenza.

Le strutture a tunnel possono essere realizzate solo nell'ambito A.5 Ambito della Piana Agricola

L'installazione di manufatti aziendali permanenti è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' e alle aziende che in via prevalente esercitano l'attività di allevamento ai sensi dell'art. 127 delle presenti norme, esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente consentiti.

L'installazione di manufatti aziendali non necessita dell'approvazione di un P.A.P.M.A.A. ma è comunque subordinata al rilascio di un permesso a costruire. La relativa istanza contiene gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali e deve essere accompagnata da:

- relazione agronomica che dimostri la necessita del manufatto per comprovate esigenze produttive;

- l'impegno alla integrale rimozione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo, mediante stipula di idoneo atto d'obbligo debitamente registrato.

La relazione agronomica deve contenere:

- l'anagrafica aziendale;

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);

- la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali delle strutture in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;

- gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;

- indicazione delle opere di mitigazione previste ove necessarie.

I manufatti aziendali che, una volta cessata la necessità di utilizzo, non siano stati integralmente rimossi, sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

6. ***Annessi agricoli stabili***

Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo produttivi o di supporto alle attività aziendali. Indipendentemente dalle tipologie, tali annessi non sono configurabili o riconfigurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione o riutilizzazione con diversa destinazione neppure a titolo temporaneo o saltuario.

Gli annessi agricoli stabili si articolano in:

a) annessi nei quali è consentita la permanenza continuativa di persone, quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);

b) annessi nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole "ad elevata capacità produttiva".

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo b) è consentita sia alle aziende "di elevata capacità produttiva" che alle aziende 'a media capacità produttiva'.

Le superfici fondiarie minime necessarie per la realizzazione di annessi agricoli sono definite dall'art. 121.

I nuovi annessi agricoli debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale di cui all'art. 74 della LR 65/2014;
- le aziende non devono aver provveduto a trasferimenti di terreno, o mutamenti di destinazione d'uso agricola dei fabbricati esistenti, nei 10 anni precedenti;
- le aziende devono dimostrare il possesso, ed il mantenimento della produzione su superfici fondiarie minime non inferiori a quelle stabilite dal Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale;
- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla zona di in cui ricadono;
- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali;
- l'annesso dovrà essere dotato di un sistema di recupero ed accumulo delle acque meteoriche da destinare all'irrigazione estiva delle colture o altro uso aziendale, opportunamente dimensionato in funzione delle superfici impermeabili di raccolta.

Nel caso di aziende biologiche è obbligatoria la realizzazione di una area da adibire al compostaggio aziendale.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve in ogni caso essere esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al Programma Aziendale.

Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 Aprile 2007, non possono mutare destinazione d'uso agricola. Gli annessi rurali con inizio lavori antecedente al 15 Aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 della LR 65/2014, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo e sempre ché tale mutamento sia consentito dalla disciplina comunale vigente all'epoca della costruzione.

Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato in violazione delle disposizioni di cui sopra, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

La realizzazione di annessi agricoli stabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III.

art. 127 Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime.

1. E' disciplinata dal presente articolo la realizzazione nel territorio rurale - e nelle aree ad esso assimilate, degli annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5 della L.R. 65/14 e art. 6 del reg 63/R, articolati nelle seguenti tipologie:

a) annessi agricoli per le aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale;

b) annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare.

2. Tali annessi sono edifici o manufatti esclusivamente destinati ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali (rimesse di mezzi e macchinari, locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, manufatti per ricovero di animali, tettoie, etc.), nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone.

Tali annessi non sono riconfigurabili, né è in alcun modo ammessa la loro riutilizzazione con diversa destinazione.

3. Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del PIT/Piano Paesaggistico Regionale – la loro realizzazione non è consentita nelle seguenti aree o ambiti:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 47);
- emergenze storiche architettoniche ES(art. 53);
- parchi storici e giardini storici (art. 61);
- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63);
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici/rurali (art. 66)
- Aree boscate (art. 70);
- ambito A1 - Faggi di Javello (art. 107) ;
- ambito A2 - Monteferrato (art. 108) ;
- ambito A2.1- aree agricole di versante (art. 109)
- Ambito A5.1 Area periurbana di Montemurlo (art. 117);
- Ambito A5.2 Area periurbana di Bagnolo (art. 118)
- fasce di rispetto cimiteriale (art.165);
- fasce di rispetto stradale (art. 176);

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65);
- alberi monumentali (art.71).
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

3. La realizzazione di "Annessi agricoli per produzioni agricole minori e quelli non collegabili alle superfici fondiarie minime" è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44);
- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74) ;
- aree a rischio archeologico (art. 62);
- varchi territoriali (art. 73)

4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1, lett. a (aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale), è consentita esclusivamente alle aziende agricole sprovviste di annessi agricoli e che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,5 e un'unità colturale (UC).

5. La dimensione massima degli annessi è da correlare alle seguenti superfici coltivate in ragione degli ordinamenti colturali e deve essere comunque commisurata alla dimensioni e alle reali esigenze dell'azienda :

superficie coltivata (per colture ortoflorovivaistiche specializzate) compresa tra mq 4.000,00 e 8.000 mq	Fino a 50 mq totali di SE
superficie coltivata (per vigneti e frutteti) compresa tra mq 15.000,00 e 30.000,00 mq	Fino a 50 mq totali di SE
superficie coltivata (per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo) compresa tra mq 20.000,00 e 40.000,00 mq	Fino a 50 mq totali di SE
superficie coltivata (seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo) compresa tra mq 30.000,00 e 60.000,00 mq	Fino a 50 mq totali di SE
superficie coltivata (castagneti) compresa tra mq 50.000,00 e 100.000,00 mq	Fino a 40 mq totali di SE
superficie coltivata (bosco) compresa tra mq 150.000,00 e 300.000,00 mq	Fino a 25 mq totali di SE

6. La realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto 1, lett. B (non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare), sotto forma di costruzioni di tipo stabile è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

a) allevamento semintensivo di bestiame;

b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;

c) allevamento di fauna selvatica;

d) cinotecnica;

e) allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile

7. La costruzione degli annessi di cui al precedente comma 6 deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, che deve garantire almeno la copertura del 25% del fabbisogno alimentare degli animali allevati, espresso in termini di unità foraggere (UF).

8. Di seguito si specificano le dimensioni massime ammissibili per tali annessi e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive, in relazione al benessere animale:

Per i casi riferibili alla lettere a) allevamento semintensivo, secondo i seguenti rapporti:

Tipo di allevamento		**Sup. max per capo**
BOVINI	Capo adulto	12 mq /capo
	Vitellone	10 mq /capo
	Vitello o manzetta	5 mq /capo
EQUINI	Fattrice o stallone	10 mq /capo
	Fattrici con Puledro	12 mq /capo
	Pony	8 mq/capo
OVINI/CAPRINI	Pecora o capra da rimonta	2 mq /capo
	Pecore e capre con agnello o capretto	2,50 mq /capo
	Agnello o capretto	0,50 mq /capo
	Arieti	2,50 mq/capo
SUINI	Capo adulto	1,2 mq /capo
	Verro o scrofa	3,0 mq /capo
	Magrone	0,6 mq/capo
	Lattonzolo	0,3 mq /capo
CUNICOLI	Coniglio riproduttore	0,4 mq /capo

	Coniglio da ingrasso	0,4 mq /capo
AVICOLI	Ovaiola	0,3 mq/capo
	Pollo da ingrasso	0,3 mq/capo

* Ai soli fini delle presenti norme, la categoria dei CAMELIDI è equiparata a quella degli EQUINI

9. Per tali annessi sono da osservare le seguenti distanze minime:

a. da abitazioni e case sparse ml. 100

b. da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive ml. 150

Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente ASL;

Relativamente all'allevamento dei bovini **:**

I pagliai e i fienili devono essere separati dagli altri edifici.

Il locale di mungitura comprende la sala di attesa, la sala di mungitura, la stanza di raccolta del latte ed il locale motori; di seguito sono riportate le dimensioni massime consentite dei locali:

Sala di attesa	1,3 mq /capo
Sala mungitura	4 mq /capo
Locale raccolta latte	20 mq
Locale motori	10 mq

I locali per lo stoccaggio degli alimenti devono rispettare i seguenti requisiti:

Locale	**Dimensioni mc/capo**
Fienile	20
Pagliaio	14
Sili orizzontali	10
Silos verticali	3

Relativamente all'allevamento degli ovicaprini **:**

Relativamente all'allevamento degli ovicaprini si riportano le dimensioni per i locali di mungitura:

Sala di attesa	0,3 mq /capo
Sala mungitura	2 mq /capo
Locale raccolta latte	14 mq
Locale motori	10 mq

I locali per lo stoccaggio degli alimenti devono rispettare i seguenti requisiti:

Locale	**Dimensioni mc/capo**
Fienile	15
Depositi cereali	4
Silos verticali	5

Per i casi riferibili alla lettera b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento a seconda delle lavorazioni di seguito indicate:

Per la lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura:

numero alveari	Superficie massima
Da 1 a 50	30 mq
Oltre 50	+ 0,80 ad alveare , fino a un massimo di 100 mq

Per la lavorazione del latte (caseificio):

latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie massima
Fino a 1 q	60 mq
Oltre 1 q , fino a 10	+ 20 mq/q
Oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

Per la ***lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco*** è necessario disporre di una superficie fondiaria minima di 50.000 mq per la realizzazione di una superficie massima di 20 mq, comprensiva degli spazi di deposito da realizzare in aggiunta ai precedenti tipi di annessi;

Per i casi riferibili alla lettera c) ***allevamento di fauna selvatica*** , deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

FAUNA		Sup. per capo	Mq/capo
FAGIANO	Dai 30 ai 60 giorni		0,5
	Oltre i 60 giorni		1
PERNICI	Dai 30 ai 60 giorni		0,25
	Oltre i 60 giorni		1
LEPRI		100 mq all'aperto	
UNGULATI		5000 mq all'aperto	

Per i casi riferibili alla lettera d), i***nstallazione di annessi per la cinotecnica*** la stessa è consentita alle seguenti condizioni:

- la costruzione di annessi per attività di allevamento e custodia dei cani, assimilabili ai "canili rifugio", devono possedere i requisiti minimi di legge previsti dalla l.r. 59/09 e il relativo regolamento di attuazione DPGR 38/R/2011 Per tali annessi sono da osservare le seguenti distanze minime:
  - da abitazioni e case sparse: ml. 100
  - da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive: ml 150
  - da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria): ml 50

Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente ASL oltre a rispettare le seguenti condizioni;

- il canile deve avere una capacità atta a contenere un numero di cani non inferiore a n° 5 e non superiore a 20 unità;

- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire uno standard minimo di mq. 100 per cane;

- i box per i cani devono essere realizzati secondo quanto disposto dal DPGR 38/R/2011 e, comunque, ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di mq. 8,0 coperto con tettoia di cui mq. 2,0 isolato termicamente, con altezza max di m 2.40;

- i box devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione e deve soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile;

- è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di SE max. di mq. 30, oltre a mq. 1 per ogni cane, necessario per la logistica quali: infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto. Tale annesso, vincolato

come destinazione agricola, dovrà essere realizzato con le seguenti regole architettoniche ed edilizie:

- H. max in gronda ml. 2,70;
- tetto a capanna o ad una falda, preferibilmente in listoni di legno con manto di copertura;
- la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche semplici, preferibilmente rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali facilmente rimovibili e recuperabili nel rispetto dell'ambiente circostante;

- la recinzione di delimitazione dell'area del canile dovrà essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;

- dovrà essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

In caso di cessazione di attività dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;

10. Per ogni tipologia di fabbricati rurale sopra previsto, sarà possibile aggiungere locali igienico sanitari e spogliatoi per gli eventuali addetti, che dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dalle norme nazionali e regionali.

11. Fuori dai casi di cui ai commi 4 e 7 del presente articolo, è comunque consentita a tutte le aziende 'minime' di cui all'art.121, punto 1, lett. c), ivi comprese quelle che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e 0,5 unità colturali (UC), l'installazione di annessi agricoli sotto forma di manufatti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, semplicemente appoggiati al suolo senza opere di fondazione, con caratteristiche tipologiche e dimensionali analoghe a quelle previste per i manufatti agricoli amatoriali di cui all'art.130.

12. La costruzione degli annessi di cui al comma 1 lett. a) e b) è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

- che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;
- le aziende non devono aver provveduto a trasferimenti di terreno o fabbricati, o mutamenti di destinazione d'uso agricola dei fabbricati esistenti o collegati alla superficie agricola di riferimento, nei 10 anni precedenti;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola, in particolare per gli annessi legati all'allevamento, l'azienda deve garantire almeno la copertura del 25% del fabbisogno alimentare degli animali allevati, espresso in termini di unità foraggere (UF);
- l'intervento proposto non deve eccedere una superficie utile lorda di 500 mq, soglia oltre la quale l'intervento è soggetto a piano attuativo.
- L'annesso deve essere localizzato in coerenza con i caratteri del territorio e del paesaggio, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla zona di in cui ricade;
- Le costruzioni dovranno essere realizzate secondo le tipologie indicate da ARSIA e dovranno essere realizzati in legno, in muratura tradizionale o con elementi prefabbricati debitamente intonacati. Deve essere previsto un solo piano fuori terra di altezza commisurata all'attività da svolgere, comunque non superiore a 6.50 metri nel colmo;
- Ogni nuovo annesso agricolo dovrà essere realizzato con riferimento alla sostenibilità ambientale, con scelte progettuali orientate all'eco efficienza energetica e nel rispetto delle risorse essenziali del territorio. In particolare è prescritto l'uso di fonti rinnovabili per la produzione di almeno il 50% dell'energia richiesta negli annessi di cui al comma 1 lett. B;
- Gli annessi legati all'allevamento devono garantire in primo luogo il benessere animale;.

- Gli annessi dovranno essere dotati di un sistema di recupero ed accumulo delle acque meteoriche da destinare all'irrigazione estiva delle colture o altro uso aziendale, opportunamente dimensionato in funzione delle superfici impermeabili di raccolta;
- Deve essere prevista apposita concimaia realizzata con materiali a tenuta di acqua, opportunamente dimensionate sulla base degli animali allevati;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, è indicata anche per la realizzazione di locali accessori o per vani destinati al ricovero dei mezzi agricoli, nel caso in cui vi sia una conformazione del terreno favorevole. Non sono invece ammessi locali totalmente interrati per il ricovero dei mezzi agricoli, qualora l'accesso debba avvenire per mezzo di rampe scavate nel suolo pianeggiante;

13. Per la realizzazione degli annessi di cui al comma 1, le aziende devono motivare il fabbisogno e il dimensionamento dell'annesso agricolo allegando al progetto apposita documentazione:

- tecnico-agronomica nella quale siano specificati ed evidenziati in modo dettagliato l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
- la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;
- gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;
- rilievo della infrastrutturazione rurale: percorsi storici, vegetazione di corredo, boschetti, sistemazione agrarie storiche ed eventuale vegetazione ripariale dei terreni collegati alla realizzazione dell'annesso;
- la verifica di conformità dell'intervento al presente Piano Operativo;
- l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
- gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento attraverso un piano finanziario di investimento.

Per la realizzazione degli annessi di cui al comma 1 lett. b) la documentazione deve altresì contenere:

- descrizione delle opere di mitigazione degli interventi edilizi con elaborato relativo all'intervisibilità delle strutture;
- idonea documentazione per lo smaltimento dei reflui o l'utilizzo del carico di nitrati secondo quanto disposto dalla direttiva nitrati 91/676/Cee (d.p.g.r 46/R/2008) e nel rispetto della vulnerabilità idraulica dell'area.

Nel caso di allevamenti semibradi deve essere redatto un apposito piano di pascolo che deve contenere:

- Individuazione della superficie pascolabile;
- Il carico massimo di animali per ettaro e per anno;
- le modalità di rotazione del pascolamento;
- la compatibilità rispetto alla vulnerabilità degli acquiferi;
- eventuale presenza di pozzi e sorgenti per uso umano.

Nel caso che il pascolo interessi aree boscate vale quanto previsto all'art. 70 c. 5 delle presenti NTA.

14. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del titolo abilitativo, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare su fondi inferiori ai minimi;
- mantenere la destinazione d'uso agricola di tale annesso;

- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazione di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;

- realizzare eventuali interventi di recupero dei percorsi storici, delle sistemazioni idrauliche agrarie storiche, integrazione di siepi, filari e boschetti e ricostituzione della vegetazione ripariale ;

- a realizzare eventuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistico;

- rimuovere e rimettere in pristino o stato dei luoghi una volta cessata di utilizzo agricolo.

15. La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato,anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

art. 128 Serre

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

La loro installazione è consentita alle aziende agricole, di cui all'art. 121 delle presenti norme, previa approvazione di un Piano Programma delle installazioni (se trattasi di serre fisse) ovvero previa comunicazione (se trattasi di serre con copertura stagionale o pluristagionale) esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente previsti.

Le serre si distinguono in:

- serre temporanee (ivi comprese quelle con copertura stagionale);

- serre fisse.

La realizzazione di serre è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III .

2. ***Parametri dimensionali***

- altezza massima al culmine: ml 5.00

- altezza massima in gronda: ml 3.00

- superficie max delle serre temporanee: di 70 mq negli ambiti collinari, ove ammesse, e 100 mq negli ambiti di pianura.

Tutte la suddette tipologie di serre sono soggette al rispetto delle seguenti distanze minime:

- metri 5 dalle abitazioni presenti sul fondo;

- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza può essere ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;

- metri 5 dal confine

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

Ai sensi delle vigenti norme regionali le serre temporanee e le serre fisse di cui ai paragrafi successivi, sono soggette ad obbligo di rimozione al termine del periodo massimo di utilizzo consentito dalla disciplina comunale del territorio rurale. L'imprenditore agricolo dovrà presentare atto d'obbligo unilaterale, registrato, con il quale si impegna, per se, e per i suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo o una volta scaduto il periodo massimo di permanenza consentito.

Le serre che alla scadenza del limite temporale massimo sopra specificato non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

5. ***Serre temporanee***

Si definiscono “serre temporanee” quelle con tipologia a tunnel o a capanna realizzate con materiali leggeri e semplicemente appoggiate al suolo, senza opere murarie e alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

Le serre sono classificate, in base al periodo di permanenza, in :

a) serre temporanee la cui installazione è consentita solo per un periodo max di due anni .

b) serre temporanee (comprese quelle a copertura stagionale) la cui installazione è consentita per un periodo superiore a due anni.

a) serre temporanee con permanenza non superiore a due anni

L’installazione della serre è consentita previa comunicazione al Comune.

La comunicazione presentata dall’imprenditore agricolo dovrà avere i contenuti previsti dal regolamento di Attuazione n. 63/R/2016 oltre a riportare l’indicazione planimetrica su cartografia catastale, sull’estratto di Piano strutturale e del Piano Operativo, debitamente integrata da documentazione fotografica.

b) serre temporanee con permanenza superiore a due anni

La loro installazione è consentita previa presentazione di SCIA, solo nelle aree espressamente previste dalla presenti norme.

La SCIA deve contenere quanto previsto dal regolamento di attuazione n. 63/R/2014 oltre a :

- indicazione del periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e il termine della rimozione in relazione a specifiche e motivate esigenze produttive. Tale periodo non può superare la durata di anni cinque; tale periodo può essere prorogato solo a fronte della dimostrazione del mantenimento in essere dell’attività agricola.

-l’indicazione planimetrica su cartografia catastale, sull’estratto di Piano strutturale e del Piano Operativo, debitamente integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali.

6. ***Serre fisse***

Si definiscono “serre fisse” quelle realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera - senza elementi in elevazione in muratura - e stabilmente infisse al suolo. Sono destinate ad ospitare colture prodotte in condizioni climatiche artificiali.

L’installazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di ‘elevata’ o di ‘media capacità produttiva’ ai sensi dell’art. 121 delle presenti norme, esclusivamente nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito A5 – Piana agricola (art. 116), con esclusione degli ambiti A5.1 e A5.2

- ambito A6 – Ambito dell’Agna e dell’ortoflorovivaismo (art. 119) ivi compreso l’ambito A6.1

L’installazione di serre fisse è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal ‘Piano-programma delle installazioni, mediante richiesta di permesso a costruire Il Piano programma delle installazioni deve contenere:

- l’anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell’azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l’intervento);
- la finalità dell’intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali della serra in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l’intervento;
- gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l’inserimento dell’intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;
- la verifica di conformità dell’intervento al presente Piano Operativo;
- l’indicazione di massima dei tempi di utilizzo;

- gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento attraverso un piano finanziario di investimento;
- indicazione delle opere di mitigazione previste ove necessarie;
- schema di recupero ed accumulo delle acque meteoriche da destinare all'irrigazione estiva delle colture o altro uso aziendale, opportunamente dimensionato in funzione delle superfici impermeabili di raccolta

Per le serre fisse ad uso ortoflorovivaistico è prescritto il rispetto delle apposite disposizioni emanate dall'Autorità di Bacino per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli e il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio. Al riguardo le disposizioni di cui al presente articolo possono essere adeguate con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

7. Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, ivi comprese le porzioni di territorio rurale caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale - non è comunque consentito installare serre di qualsiasi tipologia all'interno delle aree e/o ambiti sotto elencati:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 47);
- emergenze storiche architettoniche ES(art. 53);
- parchi storici (art. 61);
- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63);
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici/rurali (art. 66)
- Aree boscate (art. 70);
- ambito A1 - Faggi di Javello (art. 107) ;
- ambito A2 - Monteferrato (art. 108) con esclusione dell'area agricola di versante A2.1 (art.109) ;
- ambito A3.1- Javello e Guzzano (art. 112)
- ambito A3.2- Albiano, Reticaia e Terenzana (art. 113)
- fasce di rispetto stradale (art. 176);

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65);
- alberi monumentali (art.71).
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72

7 La realizzazione di serre è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44);
- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74) ;
- aree a rischio archeologico (art. 62).
- varchi territoriali (art. 73)

art. 129 Manufatti aziendali temporanei

1. I manufatti temporanei sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale, e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
- non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi;

- risultano semplicemente appoggiati al suolo o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura;

- sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e /o ricreativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, ovvero alla vendita diretta di prodotti aziendali;

- risultano realizzati con materiali leggeri;

2. I suddetti manufatti si classificano, in base al periodo di permanenza, in:

a) manufatti temporanei la cui installazione è consentita solo per un periodo max di due anni .

b) Manufatti semi - temporanei la cui installazione è consentita per un periodo superiore a due anni.

3. ***Parametri dimensionali***

La consistenza del manufatto deve essere giustificata da motivate esigenze produttive e comunque non può superare gli 80 mq di SE e con altezza netta in colmo di 5 ml

4. I manufatti temporanei possono essere installati esclusivamente dalle aziende agricole di cui all'art. 121 delle presenti norme. I Manufatti non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

5. Ai sensi delle vigenti norme regionali i manufatti temporanei, sono soggetti ad obbligo di rimozione al termine del periodo massimo di utilizzo consentito dalla disciplina comunale del territorio rurale. L'imprenditore agricolo dovrà presentare atto d'obbligo unilaterale, registrato, con il quale si impegna, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo o una volta scaduto il periodo massimo di permanenza consentito.

I manufatti che alla scadenza del limite temporale massimo sopra specificato non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

6. manufatti temporanei con permanenza non superiore a due anni

L'installazione è consentita previa comunicazione al Comune. La comunicazione presentata dall'imprenditore agricolo dovrà avere i contenuti previsti dal regolamento di Attuazione n. 63/R/2016 all'art. 1 comma 4 e 5 oltre:

- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale, sull'estratto di Piano strutturale e del Piano Operativo, debitamente integrata da documentazione fotografica;

- indicazione di adeguati sistemi di ancoraggio idonei a garantire, fermo restando le caratteristiche del manufatto, la resistenza del collegamento al suolo;

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, ivi comprese le porzioni di territorio rurale caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale - non è comunque consentito installare manufatti temporanei all'interno delle aree e/o ambiti sotto elencati:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 47);

- emergenze storiche architettoniche ES(art. 53);

- parchi storici e giardini storici (art. 61);

- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63);

- ambiti di pertinenza dei nuclei storici/rurali (art. 66)

- ambito A3.2- Albiano Reticaia e Terenzana (art. 113)

- fasce di rispetto cimiteriale (art.165);

- fasce di rispetto stradale (art. 176);

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65);

- alberi monumentali (art.71).
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44);
- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74) ;
- aree a rischio archeologico (art. 62);
- varchi territoriali (art. 73)

7. manufatti semi - temporanei (con permanenza superiore a due anni)

La loro installazione è consentita previa presentazione di Permesso a Costruire o SCIA alternativa, solo nelle aree espressamente previste dalla presenti norme.

IL Permesso a Costruire o SCIA alternativa deve contenere quanto previsto ai commi 3 e 4 dell'art. 2 del regolamento di attuazione n. 63/R/2014 oltre a:

- indicazione del periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e il termine della rimozione in relazione a specifiche e motivate esigenze produttive. Tale periodo non può superare la durata di anni cinque;
- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale, sull'estratto di Piano strutturale e del Piano Operativo, debitamente integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali.

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, ivi comprese le porzioni di territorio rurale caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale - non è comunque consentito installare manufatti aziendali temporanei con durata superiore a due anni all'interno delle aree e/o ambiti sotto elencati:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 47);
- emergenze storiche architettoniche ES(art. 53);
- parchi storici e giardini formali (art. 61);
- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63);
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici/rurali (art. 66)
- ambito A1 - Faggi di Javello (art. 107) ;
- ambito A2 - Monteferrato (art. 108) ad esclusione dell'ambito A2.1;

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65);
- alberi monumentali (art.71).
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

La realizzazione di manufatti aziendali semi- temporanei è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44);
- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74) ;
- aree a rischio archeologico (art. 62).
- varchi territoriali (art. 73)

art. 130 Manufatti agricoli per agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici

1. La disciplina per l'installazione degli annessi agricoli di cui all'art. 78, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e art 12 e 13 del Reg. 63R, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori

agricoli è contenuta nel Regolamento comunale sulla conduzione dei fondi agricoli (approvato con DCC n. 40 del 28/06/2018) che individua:

- le tipologie di annesso consentite e le modalità di realizzazione ;
- le superfici fondiarie contigue necessarie per l'istallazione dei manufatti;
- eventuali interventi di sistemazione ambientale da realizzare per la costruzione dell'annesso;

2. Tali annessi sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di 'manufatti agricoli reversibili, da intendersi come strutture in legno, prive di opere di fondazione e di servizi igenico sanitari, con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli e ricovero di animali domestici.

3. L'installazione di manufatti agricoli reversibili di cui al presente articolo è consentita esclusivamente agli operatori dell'agricoltura amatoriale (art. 121) e alle aziende agricole minime che mantengono in coltura una superficie aziendale compresa tra 0,2 e 0,5 unità colturali (UC);

4. La destinazione d'uso agricola dei manufatti di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. E' tassativamente vietato in particolare l'utilizzo abitativo, ricreativo, artigianale o commerciale, ancorché temporaneo o saltuario dei manufatti.

5. L'installazione dei manufatti agricoli reversibili da parte dei soggetti di cui al punto 2 è ammessa solo ove nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse;

6. I manufatti agricoli reversibili non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

L'installazione dei manufatti di cui trattasi è soggetta a SCIA, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali e con efficacia subordinata ad esplicito impegno dell'avente titolo a:

- non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

In caso di separata alienazione, mancata rimozione, o abusivo mutamento della destinazione d'uso agricola dei manufatti - configurandosi quest'ultimo come mancato rispetto dell'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare della sua relazione funzionale con la conduzione del fondo, in violazione della disciplina regionale e comunale del territorio rurale - si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

7. Gli operatori dell'agricoltura amatoriale hanno l'obbligo di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti agricoli reversibili al cessare dell'attività agricola. L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo è corredata da esplicito impegno in tal senso. In caso di mancata rimozione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

8. Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, ivi comprese le porzioni di territorio rurale caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale - non è comunque consentito installare annessi agricoli per agricoltura amatoriale all'interno delle aree e/o ambiti sotto elencati:

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata;
- parchi storici e giardini formali (art. 61);
- nella fascia di 10 ml dalla viabilità storica (art. 63) ;
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici (art. 66)
- emergenze storiche architettoniche(art. 65);
- aree boscate (art. 70).
- ambito A1 Faggi di Javello (art. 106)
- ambito A2 Monteferrato (art. 107), ad esclusione dell'ambito A2. 1 area agricola di versante (art. 108);
- fasce di rispetto cimiteriale (art.165);
- fasce di rispetto stradale (art. 176);

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65);
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)
- alberi monumentali (art.71).

8. La realizzazione di "Annessi agricoli per agricoltura amatoriale " è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- ambito A2.1 Area agricola di versante (art. 109)
- Ambito A3.1 Javello e Guzzano (art. 112)
- Ambito A3.2 Albiano, Reticaia e Terenzana (art. 113)
- Fasce di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico (art. 44);
- nelle adiacenze dei percorsi panoramici (art.74);
- area a rischio archeologico (art. 62)
- varchi territoriali (art. 73)

CAPO III - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

art. 131 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di piano aziendale

1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti, fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati di cui al Capo I del Titolo IV, se ammessi dalle norme relative ai singoli ambiti territoriali, sono consentiti, in assenza di programma aziendale, gli interventi previsti all'art. 71 comma 1 e 1.bis della LR 65/2014, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico - testimoniale, non comportino il mutamento della destinazione d'uso e siano rispettate le seguenti disposizioni:

a) gli interventi pertinenziali sono ammessi solo per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è ammessa la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento, se compatibile con le norme del capo I titolo IV , all'edificio principale fino al raggiungimento della SE preesistente. Resta fermo che i volumi secondari legittimi in muratura costituenti componenti di interesse storico testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale – quali stalletti, porcilaie, pollai, piccole tettoie, forni, etc. devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.

b) Le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali nei seguenti limiti:
   - mc 100 per le abitazioni rurali;
   - 10% del volume esistente e comunque non oltre 300 mc di volume per gli annessi agricoli;

c) gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati all'art. 124.

2. Sono inoltre ammessi per gli imprenditori agricoli professionali (IAP),ove previsto dalla disciplina delle singole aree rurali e sempre ché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti da interventi di addizione volumetrica una tantum di cui al precedente comma, lett. b. Nel caso di trasferimento di volume dall'annesso agricolo all'abitazione rurale deve essere dimostrato che tale volume non è più necessario alla conduzione dell'azienda

3. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina dei singoli ambiti rurali, gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2, possono comportare l'aumento al massimo di una unità residenziale abitativa, ove siano presenti nell'edificio unità residenziali, alle seguenti condizioni:

- che non sia modificata la destinazione d'uso agricola;
- che la nuova unità residenziale non abbia una Superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq. 70.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, di ripristino di edifici, di sostituzione edilizia, finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a

non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 15 anni dalla realizzazione degli interventi. Nel caso in cui vengano destinate ad attività agrituristica porzioni di annessi agricoli, senza piano di miglioramento agricolo, deve essere dimostrato che gli stessi non sono più necessari alla conduzione dell'azienda

5. Gli interventi di sostituzione edilizia e di trasferimento di volumetrie su edifici con destinazione d' uso agricola ricadenti negli ambiti A1, A2, A3 e A4, sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.

art. 132 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Fatte salve le specifiche disposizioni della disciplina dei singoli ambiti rurali, e le norme contenute al capo I Titolo IV, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:

- addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie di cui al precedente art.131, rispettivamente al comma 1, lett.b al comma 2, anche per gli imprenditori agricoli non professionali ;

- addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al precedente art.131 comma 1, lett. b)

- la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, da parte dei soli imprenditori agricoli professionali (IAP).

2. Gli interventi sopraindicati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico -testimoniale;
- mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime di cui all'art.121;
- rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dall'art.124 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

art. 133 Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.

1. Fatte salve diverse disposizioni e/o limitazioni contenuta nella disciplina dei singoli tessuti del territorio urbanizzato, è sempre consentita all'imprenditore agricolo l'utilizzazione di immobili a destinazione d'uso industriale o commerciale, ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola alle condizioni e con le modalità indicate all'art. 75 della LR 65/2014.

2. Gli immobili di cui al comma 1, se di proprietà dell'imprenditore agricolo , costituiscono parte della dotazione aziendale ma la loro consistenza non può essere trasferita all'interno del fondo.

art. 134 Mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito, previa approvazione di programma aziendale, per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel PTC vigente, esclusivamente con le modalità e le procedure previste dagli articoli 82 e 83 della legge Regionale 65/2014 e se l' immobile in questione non è più necessario all'azienda agricola o comunque non sussistono alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo.

La prova dell'inutilità dell'immobile, e del mantenimento in produzione delle superfici agrarie minime previste, è fornita dall'approvazione del Programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale, redatto ai sensi della LR 65/2014, o di un piano di recupero riferito all'estensione della proprietà agricola alla data di entrata in vigore della LR 10/1979, che preveda espressamente la deruralizzazione dell'immobile in questione.

L'effettuazione dell'intervento di cambio di destinazione d'uso comporta il divieto, per l'azienda originaria, di costruire nuovi annessi od edifici rurali e dovrà rispettare le seguenti limitazioni:

- non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di manufatti a carattere precario ancorché condonati (tipo tettoie,box e ricoveri aperti o semiaperti per veicoli) o dei rustici minori (tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili): tali manufatti dovranno mantenere

il carattere di locali accessori o di servizio anche nel caso di sostituzione e adeguamento delle strutture e delle finiture

- la perdita della destinazione d'uso è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nei singoli ambiti e/o aree rurali in cui ricade l'edificio
- l'uso richiesto deve essere compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'edificio e del suo intorno ambientale

2. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, on inizio lavori antecedente al 15/4/2007, non attuati da aziende agricole, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014. A seguito dell'individuazione delle aree di pertinenza degli edifici, in attuazione dei disposti di cui al comma dell'art. 83 della L.R. 65/2014, per le aree di pertinenza di dimensioni superiori ad 1 ettaro, con la convenzione di cui sopra, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale; Per quelle di dimensione inferiore ad 1 ettaro in luogo della convenzione sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza devono essere rispettate le seguenti condizioni :

- non possono essere realizzate unita abitative di SE inferiore a 100 mq, salvo minori dimensioni dell'intero edificio interessato o per oggettivi limiti strutturali

- deve essere mantenuta la destinazione d'uso agricola per i volumi necessari alla gestione della pertinenza edilizia ed agricola. I rimessaggi per ricovero attrezzi e mezzi devono essere riferiti a ciascuna unità immobiliare, ricavati, dai volumi esistenti e essere accessibili dall'esterno. Tali rimessaggi devono essere dimensionati secondo le indicazioni del Regolamento Annessi Agricoli Minori per pertinenze agricole inferiori alle 05 Unità Colturali o di dimensioni pari a quelle commisurate alla capacità produttiva del fondo per pertinenze agricole superiori alle 05 UC. Solo ed esclusivamente quando sia impossibile, per dimostrate ragioni strutturali, dimensionali o relative al necessario accesso esterno, ricavare tali rimesse dalle volumetrie esistenti o costituirne un numero pari alle unità abitative da realizzare, potrà esserne valutata la realizzazione secondo quanto prescritto dal precedente art.124 , anche in forma di utilizzo a comune.

- devono essere individuate le pertinenze edilizie ed agricole dell'edificio nonché di ogni unità immobiliare. La superficie di pertinenza edilizia minima da collegare agli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in mq 600 di terreno.

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo in aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari. Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente, con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale.

4. Gli interventi sulle "Aree di pertinenza edilizia" sono soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 124, 138 e 139 , ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo IV - Capo I per le aree di pertinenza degli edifici classificati.

art. 135 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati, di cui al Capo I del titolo IV delle presenti NTA, nonché le restrizioni disposte dalle norme relative ai singoli ambiti rurali, sugli edifici ad uso abitativo sono ammessi:

- Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rs5;
- Interventi pertinenziali alle condizioni indicate all'art. 138;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- la realizzazione di le piscine, nonché degli impianti sportivi di uso privato, nei limiti e condizioni indicate all'art. 138;

- per gli alloggi di dimensione pari o inferiori ai 50 mq di SE , che non siano il risultato di frazionamenti di edifici avvenuti nei 10 anni precedenti l'adozione del presente Piano Operativo, è consentito un ampliamento una tantum pari a 30 mq di SE per ciascun alloggio, senza che l'intervento comporti l'incremento del numero delle Unità immobiliari ad uso abitativo.

3. Le destinazioni ammesse sono quelle indicate per i singoli ambiti rurali.

4. Gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti agricoli dismessi, sono attuati mediante sostituzione edilizia, se il manufatto non ha le caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi con il contesto paesaggistico di riferimento, o tramite interventi di recupero dei volumi esistenti. Tali interventi sono consentiti solo se riferiti a edifici e/o manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, costruiti con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e se sono inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo. Gli interventi di cui al presente comma si attuano all'interno degli ambiti di pertinenza delle architetture di rilevante interesse rurale, solo se l'intervento è conforme con le limitazioni e prescrizioni previste dal Titolo IV – Capo I delle presenti NTA.

5. E' ammesso il recupero di edifici isolati (realizzati antecedentemente alla data del 15/04/2007) che non fanno parte degli ambiti di pertinenza di edifici ad uso abitativo o ricettivo solo alle seguenti condizioni:

- Il riutilizzo per scopi non agricoli di annessi isolati (fienili, frantoi, rimesse in muratura) con volume inferiore a 400 mc può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio. Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliari indicati al comma successivo
- l'intervento non deve comportare la realizzazione di nuove strade

6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere SE inferiore a mq. 100.

7. Il cambiamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

art. 136 Disposizioni per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado

1. Per residenze rurali abbandonate si intendono gli edifici abitativi con destinazione d'uso agricola che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore della medesima L.R. n. 3/2017 (2 marzo 2017).

2. Per edifici in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario si intendono quelli connotati dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

- precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;

- diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;

- mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;

- ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

3. Alle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado ricadenti nel territorio rurale, si applicano, ferme restando le limitazioni di cui al successivo punto **4**, le disposizioni di cui al presente articolo.

4. Per favorire il recupero funzionale dei suddetti edifici sono ammessi una tantum, ferme restando le limitazioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme - interventi di addizione volumetrica pari al 20% della superficie utile (SU) legittima esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 3/2017 (2 marzo 2017), fino ad un massimo complessivo di 100 mq.

Tali addizioni volumetriche, sono ammesse, solo ove non ricorrano le condizioni di esclusione di cui all'art.1 comma 4 della LR n.3/2017, alle seguenti condizioni:

- sono realizzate in coerenza con i caratteri morfo-tipologici, architettonici e decorativi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza;
- non si cumulano con altri incrementi volumetrici consentiti dalle presenti norme
- sono ammesse anche su gli edifici in classe 3 e 4, previa approvazione di apposito progetto unitario, redatto nel rispetto di quanto previsto agli articoli 57 e 58 delle presenti NTA.

5. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto **4**, i proprietari degli immobili allegano alla richiesta di permesso di costruire le dichiarazioni necessarie alla verifica:

a) dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della presente legge o l'esistenza di altre condizioni in grado per dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;

b) della presenza delle condizioni di degrado definite al punto 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.

6. Gli interventi di cui al punto 4 possono comportare il contestuale mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, con la sola esclusione delle seguenti categorie funzionali:
- industriale e artigianale ;
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

7. Per gli interventi di cui al presente articolo, gli specifici "oneri verdi" di cui all'art. 83, comma 5, della L.R. 65/2014 potranno essere ridotti secondo le modalità previste dalla Legge regionale n. 3/2017.

8. Alla scadenza di ogni quinquennio il quadro conoscitivo del Piano Operativo è integrato con i dati disponibili o reperibili sulla presenza nel territorio rurale di edifici abitativi con destinazione d'uso agricola abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado.

art. 137 Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in "aree di pertinenza edilizia" e "aree di pertinenza agricola".

2. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia" le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l' uso.

3. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex- agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

4. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di trasferimento delle volumetrie, riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola ricadenti negli ambiti territoriali di cui al Capo I del presente Titolo, devono:

- collegare all'edificio una superficie di pertinenza minima pari a 600 mq; pertinenze minime inferiori devono essere adeguatamente motivate ed approvate dalla Commissione per il Paesaggio.
- definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle suddette pertinenze di cui ai punti 2 e 3, che devono essere individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- attribuire ciascuna pertinenza ad un edificio o unità immobiliare;

- provvedere alle conseguenti variazioni catastali.

5. Negli edifici classificati le pertinenze edilizie, sono individuate nelle tavole “Uso del Suolo e modalità di intervento”: eventuali modifiche devono essere motivate sulla base di un rilievo dettagliato dell’intorno dell’edificio e qualora manufatti o elementi di paesaggio consigliassero una migliore individuazione del perimetro. Esse potranno essere definite nell’ambito del rilascio del titolo abilitativo o del procedimento di approvazione del piano di recupero.

La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - “agricole” ed “edilizie” - deve coprire l’intera area di proprietà.

6. Nelle “aree di pertinenza edilizia” - ferme restando le disposizioni dettate dal presente Capo e dal CAPO I del Titolo IV, - sono consentite le sistemazioni a verde di carattere estensivo, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all’intera area.

Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine e altre opere di corredo agli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 138. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all’esterno del’”area di pertinenza edilizia” preesistente, l’efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.

7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui all’art. 139, la recinzione delle “aree di pertinenza edilizia” è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

8. Il frazionamento delle “aree di pertinenza edilizia”, ove non inibito dalle norme di cui al Titolo IV Capo I, deve avvenire sulla base di uno studio che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

9. Nelle “aree di pertinenza agricola” è consentita la realizzazione di manufatti reversibili per l’agricoltura amatoriale, fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel Regolamento comunale degli annessi agricoli**.**

art. 138 Interventi pertinenziali, piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici

1. La realizzazione di autorimesse pertinenziali, all’interno del territorio rurale, è consentita solo all’interno della pertinenza edilizia, così come definita al precedente articolo e a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso; negli ambiti A5 e A6 sono ammesse anche fuori terra;
- la superficie di calpestio dell’autorimessa non superi i mq 18 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, fermo restando il limite massimo di mq 120 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato;
- l’intervento non presupponga la realizzazione di rampe di accesso o l’alterazione del profilo morfologico dei terreni;
- l’intervento non sia incompatibile con eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme;

Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamenti tra insediamenti e annessi, accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l’orientamento e la disposizione del mosaico agrario, nonché il sistema di impianto ed essere organicamente inseriti nel sistema di impianto degli insediamenti di valore storico testimoniale e loro ambiti di tutela di cui al Titolo IV Capo I .

Nel caso in cui l’accesso all’area di pertinenza edilizia, avvenga da una viabilità principale esistente, il cancello può essere realizzato in fregio a tale viabilità anche se non corrisponde alla pertinenza edilizia dell'edificio. In caso di frazionamento eventuali nuovi accessi alle singole UI devono essere realizzati mediante diramazioni dell’accesso principale.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta, o comunque con soluzioni tecniche equivalenti, compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l’uso di vegetazione arborea o di specie rampicante sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell’unitarietà e ruralità degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere

caratteri tipici del sistema insediativo urbano sia per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'uso dell'illuminazione.

A servizio degli edifici esistenti possono essere inoltre realizzati:

- locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante e solamente con accesso interno;
- volumi tecnici preferibilmente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto al successivo art. 138 punto 4 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.
- volumi tecnici fuori terra, della dimensione strettamente necessaria all'installazione di impianti. Nelle aree all'interno dei sistemi A1 e A2 deve essere dimostrato che tali manufatti non sono ricavabili all'interno dei volumi già esistenti.
- tettoie o porticati per una superficie coperta non superiore al 15% di quella dell'edificio principale, **fermo restando il limite massimo di 120 mq** . Devono essere realizzati in posizione e con materiali consoni al contesto edilizio. Non è comunque ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto.
- le eventuali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana devono essere localizzate in modo tale da non interferire con l'intorno ambientale dell'edificio ed avere una superficie massima di mq 9.

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi pertinenziali di edifici, sia a destinazione agricola che non agricola, debbono portare alla realizzazione di manufatti aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza di norma non superiore a mt 3,50 (all'intradosso del colmo di copertura)
- accorpamento dei volumi edilizi e loro ubicazione in prossimità dei fabbricati esistenti e preferibilmente in aderenza al fabbricato principale
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

I manufatti di servizio ricostruiti a destinazione non agricola devono essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto.

3. In tutto il territorio rurale è ammessa la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi

con le limitazioni previste ai commi successivi.

4. E' consentita di norma la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000

3. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

Nell'ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

5. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie Edificabile (SE) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale

6. Le piscine possono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli nel rispetto di quanto disposto dall'art. 137 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV e VI, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

7. Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca) per ogni U.I di riferimento e comunque fino ad un massimo di 200 mq nei complessi edilizi con più U.I.

8. A corredo dei complessi agrituristici, salvo diversa specifica disposizione, è ammessa la realizzazione di maneggi con strutture smontabili, preferibilmente eseguite in legno e tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi. E' ammessa inoltre la realizzazione di impianti sportivi ad esclusivo uso e in numero adeguato alla dimensione e categoria di esercizio. Le piscine non possono avere dimensioni superiori a mq 120.

9. A corredo delle strutture turistico-ricettive o extralberghiere, è consentita la realizzazione di piscine fino alla dimensione massima di mq 200 (superficie netta della vasca) e la realizzazione di manufatto di servizio, delle dimensioni di 120 mq da adibire a servizi di ristoro e locali spogliatoio.

10. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle "aree di pertinenza agricola" degli edifici non agricoli, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV e VI ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

11. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle "aree di pertinenza agricola" degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate di legno di altezza adeguata.

12. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologica – tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

art. 139 Recinzioni e muretti di contenimento

1. Nel territorio rurale appartenente agli ambiti A1, A2, A3 e A4, per la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscono la pertinenza edilizia definita all'art. 137 comma 2, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio. In tutto il territorio rurale le recinzioni dovranno comunque garantire il mantenimento dei percorsi di uso pubblico esistenti.

2. Per quanto riguarda le recinzioni relative alle aree di pertinenza edilizia degli edifici, è prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine, per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero ed è vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura.

3. Per gli edifici classificati dovranno essere recuperate le recinzioni o gli elementi di separazione esistenti, utilizzando materiali di recupero o comunque confacenti con l'edificio di riferimento. Per gli altri edifici sono consentiti nuove recinzioni limitate all'area di pertinenza degli edifici, secondo tipologia, forma, dimensioni, materiali, disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con le caratteristiche delle recinzioni limitrofe e con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione.

4. Le recinzioni del precedente comma, dovranno conformarsi alle seguenti tipologie:

- muretto basso intonacato;
- muro alto intonacato;
- siepe di essenze autoctone con o senza muretto, con e senza rete;
- staccionate di legno;
- altra tipologia documentata come tradizionale e caratteristica dei luoghi e preesistente.

Sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con le caratteristiche tipologiche rapportate a quelle dell'edifico principale.

5. Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenuta, che non impediscano la percezione dell'edificio e delle visuali panoramiche del paesaggio e che si assimilino alle vecchie murature perimetrali delle aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.) Eventuali divisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante siepi, che non impediscano la percezione dell'edificio e delle visuali panoramiche del paesaggio. Per tutti gli edifici dovranno essere recuperati gli accessi esistenti.

6. I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, vanno ripristinati, nel loro aspetto originario, raccordandoli, nel caso di sostituzioni di parti, a quelli interessati da lavori. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto; gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

7. Eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati o scannafossi, non devono superare, di norma l'altezza di ml. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti della profondità non inferiore a m. 2 e dovranno essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare le parti in calcestruzzo, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra.

CAPO IV - Aree speciali del territorio rurale

art. 140 Aree speciali nel territorio rurale: articolazione

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, le seguenti aree speciali :

- AS: le aree destinate ad attrezzature sportive e ricreative all'aperto disciplinati all'art.141

- CI.3 : aree per deposito di materiali all'aperto, disciplinati all'art.142

- le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) identificate e disciplinate come indicato al titolo IX Capo I

art. 141 Aree per attrezzature sportive e ricreative all'aperto

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcune aree destinate ad attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati che richiedono una specifica disciplina in quanto, pur non avendo una funzione

agricola e risultando in genere compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Tali aree sono indicate con il simbolo AS, perimetro e campitura nelle tavole del PO serie QP02 e corrispondono a:

- Area per impianti sportivi privati in località Gualchiera (AS.1)
- Lago per la pesca sportiva a Bagnolo (AS.2)
- Area ricreativa ex cava le Volpaie (AS.3)

3. Area per impianti sportivi privati AS.1 Località La Gualchiera

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione Rs1.

Potranno essere realizzati volumi seminterrati di servizio al complesso, mentre non è ammesso l'ampliamento dei volumi esistenti fuori terra realizzati.

4. Lago per la pesca sportiva a Bagnolo AS.2

Si tratta dell'invaso artificiale di Bagnolo rappresentato nelle tavole del Piano Operativo in scala 1:5000, nel quale si è consolidata un'attività legata al tempo libero ed in particolare funzioni sportive ricreative legate all'esercizio della pesca.

E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi temporanei da realizzare in legno senza opere di ancoraggio al suolo per il rimessaggio attrezzi e per la somministrazione di alimenti e bevande, della consistenza max di 50 mq .

Sull'edificio esistente sono ammessi gli interventi previsti al titolo V capo I relative agli edifici classificati.

5. Area ricreativa dell'ex cava delle Volpaie AS.3

Si tratta della pertinenza della "Cava Le Volpaie", utilizzata in passato, dall'Amministrazione comunale come discarica di rifiuti solidi urbani e sottoposta ad intervento di risanamento ambientale, nella quale è ammessa la conduzione di attività culturali, di ricerca scientifica, ricreative ed/o socio educative all'aperto.

A supporto dell'attività, può essere utilizzato l'edificio esistente. Possono essere inoltre realizzate installazioni in materiale leggero, prive di opere di fondazione non eccedenti la consistenza di 40 mq di Superficie coperta complessiva.

art. 142 Aree per depositi di materiali edili

1. Nelle aree individuate con la sigla "CI.3" negli elaborati cartografici serie QP02 "Usi del suolo e modalità di intervento" su base C.T.R. in scala 1:5.000, sono ammessi esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili, non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione

  E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.

2. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 3, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di tettoie temporanee e facilmente amovibili, solo se strettamente necessarie al corretto stoccaggio delle merci e al ricovero dei macchinari, previa presentazione di un piano di utilizzo della superficie fondiaria. E' ammessa inoltre l'installazione di box da destinare a uffici a stretto servizio delle attività insediate con una superficie max di 50 mq. L'installazione di tali manufatti deve comunque rispettare un indice di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 20% dell'area dell'insediamento. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%. L'insediamento dovrà rispettare la trama agricola esistente.

3. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al punto 2, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti.

4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- alla presentazione di un piano di utilizzo della superficie fondiaria;
- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme;
- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito; le pavimentazioni carrabili dovranno presentare caratteristiche di permeabilità, escludendo elementi che trasformino in modo irreversibile le caratteristiche agricole dei suoli.
- alla dimostrazione della piena accessibilità agli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- al mantenimento delle alberature ad alto fusto eventualmente esistenti sul lotto.
- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti. Tali interventi comprendono l'installazione di una barriera esterna sempreverde di altezza a regime di almeno m 3,00 e di profondità non inferiore a 5 ml, tale da precludere la vista delle recinzione e dei i materiali depositati.
- alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

5. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

6. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);

7. Una volta intervenuta la cessazione dell'attività di deposito in aree a pericolosità idraulica molto elevata, non sono ulteriormente applicabili le disposizioni del presente articolo.

PARTE III - DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 143 Articolazione degli interventi di trasformazione

1. In ragione delle complessità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna UTOE, il Piano operativo individua con apposite sigle le aree AT di trasformazione degli assetti insediativi. Tali interventi di trasformazione sono previsti in funzione della realizzazione o del concorso alla realizzazione delle trasformazioni di interesse pubblico necessarie per la qualità degli insediamenti e per la prevenzione dei rischi ambientali, in primo luogo attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere pubbliche o le opere ad esse assimilate.

2. Al fine di dare attuazione alla riqualificazione/rigenerazione di importanti parti del territorio, il PO individua specifici ambiti di intervento denominati Schemi direttori (SD), descritti negli articoli successivi.

Gli SD sono i seguenti:

SD 1 – Centro di Montemurlo

SD 2 – Centro di Oste

SD 3 – Polo commerciale di Bagnolo

3. Gli interventi di trasformazione, a seconda della loro rilevanza e complessità, si attuano mediane i seguenti strumenti:

- I PA - Piani attuativi, cosi come definiti all'art. 17 delle presenti Nta, per gli interventi strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio, per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo nonché per la realizzazione della "Rete delle connessioni verdi e degli spazi pubblici" prevista dal Piano strutturale.

- I PUC - Progetti unitari convenzionati, così come definiti all'art. 18 delle presenti NTA, per gli interventi di di minore entità rispetto ai precedenti, realizzati in contesti già urbanizzati, ma che richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione.

- Gli IDC – Interventi diretti convenzionati, cosi come definiti all'art. 19 delle presenti NTA, che sono previsti negli interventi diversi dai precedenti, ma che sono comunque soggetti a convenzione o alla sottoscrizione di Atto d'obbligo.

art. 144 Elementi prescrittivi e variabili di progetto

1. Le regole per l'attuazione degli interventi di trasformazione sono rappresentate nelle schede normative AT attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici.

2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati al capo I e II del TITOLO IX delle presenti NTA.

3. Per la corretta lettura degli elaborati e delle schede normative si deve tener conto delle seguenti precisazioni:

a) I tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale; la giacitura delle rotonde e la loro conformazione geometrica ammettono aggiustamenti in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari

nella redazione dei progetti esecutivi, nel rispetto dell'impostazione generale; i tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti.

b) Ove nella scheda di trasformazione sia prescritta la realizzazione di standard afferenti a più di una categoria, in sede di proposizione del piano attuativo o di istanza di permesso a costruire potranno essere proposti scostamenti riferiti alle categorie entro una percentuale massima di +/- 5% fermo restando la quantità minima complessiva dovuta.

c) I perimetri delle Aree di trasformazione, in sede di attuazione, ammettono adattamenti che tengano conto della maggiore precisione del rilievo dell'effettivo stato dei luoghi. La proposta di rettifica o modifica non sostanziale dovrà essere adeguatamente motivata attraverso obiettivi e concordanti riferimenti allo stato dei luoghi (segni naturali o antropici). La proposta di rettifica o modifica è comunque soggetta a valutazione da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione.

d) La quantità di SE (superficie edificabile) e la quantità di Dotazioni territoriali (DT) indicate nelle schede hanno valore vincolante e possono essere modificate solo mediante variante urbanistica.

e) Salvo diversa specifica indicazione, per le destinazioni d'uso saranno ammissibili senza variante urbanistica, le variazioni della quantità per ogni destinazioni d'uso tra quelle consentite, a condizione che la modifica non ecceda la percentuale massima del +/- 10%. e rimanga invariata la quantità della SE complessiva prevista.

f) Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita non rilevano gli incrementi eventualmente necessari per la messa in sicurezza idraulica .

TITOLO VIII – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 - Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana. Gli Schemi direttori

art. 145 Contenuti e finalità degli Schemi direttori

1. Gli Schemi Direttori rappresentano ambiti nei quali viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che richiedono, pertanto, un coordinamento progettuale per l'attuazione dei progetti prioritari di riqualificazione/rigenerazione urbana indicati dal PS.

2. Il perimetro di ogni SD, individuato con apposito segno grafico dal PO include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. All'interno del perimetro possono ricadere, oltre a tessuti consolidati della città esistente, anche aree assoggettate ad interventi di riqualificazione insediativa o di trasformazione urbana.

3. All'interno degli SD si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato.

4. La finalità dello Schema direttore è di coordinare e di agevolare l'attuazione delle previsioni del PO attraverso la definizione degli spazi e delle funzioni, ovvero:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
- l'organizzazione degli spazi a verde;
- l'utilizzazione delle eventuali aree preordinate alla edificazione al fine di rafforzare il carattere di centralità del luogo e di favorire, attraverso meccanismi compensativi, l'acquisizione e la realizzazione di spazi ed attrezzature pubblici;
- la specificazione, ove necessario, degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana al fine di assicurare un coordinamento degli interventi e di metterli in relazione con il riordino e la riqualificazione dei luoghi e delle attrezzature pubblici.

5. Gli schemi direttori sono definiti ed attuati mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, masterplan e/o progetti di opere pubbliche redatti dall'Amministrazione Comunale. Essi sono di norma estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato dal PO. E' facoltà del Comune redigere progetti estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati. In sede di redazione dello schema direttore è consentito apportare limitate rettifiche alle perimetrazioni delle zone urbanistiche interne all'area di progetto senza che questo costituisca variante al PO, alle seguenti condizioni:

- che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e sopratutto dei suoi spazi e servizi pubblici,
- che non siano superate le eventuali potenzialità edificatorie assegnate dal PO,
- che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche

6. Fino alla redazione dei piani attuativi o dei masterplan si applicano le norme previste dai singoli ambiti o tessuti di appartenenza.

7. Sulle aree degradate, di cui all'art.99, ricadenti all'interno del perimetro degli schemi direttori, considerato il valore strategico degli interventi, è sempre possibile, nel periodo di validità del Piano Operativo, attivare da parte dei soggetti interessati interventi di rigenerazione urbana con le modalità e le procedure previste dagli artt. 125 e seguenti della LR 65/2014. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può altresì predisporre, in qualsiasi momento, gli atti di ricognizione ai sensi dell'art.125 della LR 65/2014 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi delle presenti norme.

8. La disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana dovrà in ogni caso rispettare le seguenti condizioni generali:

- gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno in ogni caso superare il 35% della SE esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue,

- destinazioni d'uso diverse da quelle quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo,

- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico,

- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

art. 146 SD 1 – Centro di Montemurlo

1. Il perimetro dello SD1 comprende sia le aree interessate dal Progetto di innovazione Urbana denominato "m+m", che riguarda anche il comune di Montale e che è stato finanziato dalla Regione Toscana, con DGR 824 del 31/07/2017, nell'ambito dell'asse 6 Urbano del POR–FESR 2014–2020, sia una serie di interventi di iniziativa privata e pubblica considerati strategici per l'amministrazione comunale.

Il perimetro individua lungo l'asse di via Rosselli una serie di interventi volti a definire una nuova centralità Montemurlo Capoluogo che vanno dal potenziamento del polo scolastico di Morecci, al potenziamento del centro commerciale naturale sulla via Montalese e lungo la via Rosselli, alla realizzazione della nuova centralità urbana nell'area dell'ex campo sportivo con annesso l'adeguamento della viabilità e degli spazi a parcheggio, all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti ritenuti strategici per il potenziamento della dotazione degli standard e per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Rosselli e via Scarpettini.

2. Obiettivo principale degli interventi è la realizzazione del nuovo centro civico, e il potenziamento delle strutture di interesse pubblico dell'abitato. Il progetto di Innovazione urbana inoltre si pone l'obiettivo di collegare fra loro i due nuovi centri civici di Montemurlo e Montale attraverso la creazione e il potenziamento dei percorsi pedonali esistenti nell'ottica di creare anche sinergie nella fruizione delle attrezzature di interesse pubblico. Strategica diventa infatti la realizzazione del collegamento con Montale con la realizzazione di una passerella pedonale in loc. Bicchieraia dove viene prevista la realizzazione di un complesso attrezzato destinato a strutture sociosanitarie.

3. Lo schema direttore si attua sia mediante interventi pubblici che privati sulla base del Masterplan approvato dall'amministrazione comunale.

art. 147 SD 2 – Centro di Oste

1. Il perimetro dello SD2, include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. Vi ricadono inoltre i tessuti consolidati della città esistente, ed anche aree assoggettate ad interventi di riqualificazione insediativa o di trasformazione urbana posti lungo la via Oste .

2. Lo schema direttore intercetta una serie di interventi finalizzati a qualificare l'identità della frazione e ad accrescere la polarità del centro di Oste, valorizzando il carattere degli spazi e dei servizi presenti, nonché rafforzando e qualificando le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano. In queste aree, obiettivo principale dell'amministrazione è incentivare la riqualificazione delle aree degradate promuovendo sia progetti di rigenerazione urbana che programmi di riqualificazione insediativa.

3. Lo schema direttore si attua mediante piani attuativi o progetti unitari di iniziativa privata e/o pubblica, sulla base di un apposito masterplan redatto dall'Amministrazione comunale.

art. 148 SD 3 – Polo commerciale di Bagnolo

1. Il perimetro dello SD3, include una porzione di tessuto produttivo posto lungo la strada provinciale Montalese, che nel periodo di attuazione del Regolamento urbanistico previgente, si è gradualmente trasformato, attraverso interventi puntuali di ristrutturazione e cambio di destinazione, in un vero polo commerciale.

2. Trattandosi di un polo commerciale nato spontaneamente, senza un progetto urbanistico organico, lo scopo dello schema direttore è quello di incentivare le funzioni commerciali sull'asse costituito dalla strada provinciale, creare i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra il polo di commerciale e l'abitato di Bagnolo e gli isolati residenziali presenti nel tessuto produttivo di via Brescia, qualificare e potenziare gli spazi per la sosta e i parcheggi di relazione.

Lo schema si attua mediante redazione di apposito masterplan da parte dell'amministrazione comunale per la definizione dei percorsi e degli spazi pubblici.

CAPO 2 – Gli interventi di trasformazione

art. 149 AT Aree di Trasformazione

1. Le aree di trasformazione, individuate dal nome della viabilità che ne individua la localizzazione, sono identificate da un numero progressivo preceduto dalla sigla AT e suddivise per le UTOE (Unità territoriali organiche elementari) di appartenenza.

Le U.T.O.E sono così distinte:

U.T.O.E. 1 – Montemurlo

U.T.O.E. 2 – Bagnolo

U.T.O.E. 3 – Oste

U.T.O.E. 4 – Monteferrato

Le aree AT/Trasformazione degli assetti insediativi sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2000 e 1:5000 serie QP02 e QP03 "Usi del suolo e modalità di intervento".

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, da apposite schede normative e di indirizzo progettuale il cui repertorio completo è contenuto nell'allegato "B" alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- gli obiettivi dell'azione di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;

- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;

- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;

- le dotazioni aggiuntive per l'edilizia residenziale sociale, ove previste;

- la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;

- le prescrizioni per l'inserimento paesaggistico dell'intervento, ove previsto

- prescrizioni e mitigazioni ambientali

- la fattibilità geologica idraulica e sismica dell'intervento

3. Nelle schede di trasformazione è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto il permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

4. Nelle more di approvazione del piano attuativo o di adozione del permesso di costruire convenzionato, sulle consistenze legittime presenti all'interno degli ambiti AT sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione Rs1. Il frazionamento non è ammesso.

5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazione, agli immobili e alle aree comprese nelle aree di trasformazione, si applicano le norme dei tessuti di appartenenza, limitatamente a quanto attiene alle destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse, mentre per quanto riguarda la capacità massima edificabile e i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli indicati nella scheda o nel piano attuativo approvato.

6. La sigla PV. n riportata nelle tavole serie "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2000 si riferisce a Piani Attuativi o progetti già approvati, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Piano Operativo, che sono elencati all'art. 185 delle presenti NTA; Nel suddetti casi, i parametri indicati nella scheda sono indicativi, poiché in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati dei piani attuativi di riferimento.

CAPO 3 – Strumenti specifici per l'attuazione delle trasformazioni

art. 150 Perequazione

1. Il Piano Operativo applica la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.

2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al presente Titolo delle NTA. In queste aree sono ripartiti secondo criterio proporzionale sia le facoltà edificatorie che gli oneri economici e gli obblighi convenzionali connessi alla realizzazione dell'intervento.

art. 151 Compensazione

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al Titolo I delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Allegato "B" delle presenti NTA dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.

2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è acquisibile anche con la demolizione di

fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato e ad interventi di rigenerazione urbana,

- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

art. 152 Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

art. 153 Trasferimento di volumi

1. Il trasferimento dei volumi è una delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di riqualificazione dei contesti degradati, posti all'interno del territorio urbanizzato.

2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite o nelle singole schede di trasformazione o nella disciplina delle aree degradate di cui all'art.99. Nei commi seguenti sono definite alcune disposizioni di carattere generale in merito al trasferimento dei volumi.

3. Sono volumi ammessi al trasferimento, i volumi demoliti e non ricostruiti in interventi di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana disciplinati nelle schede AT di cui All'art.149, quelli ricadenti nelle aree degradate di cui all'art. 99 e quelli previsti all'art. 100 comma 4.

4. Tali volumi, ammessi al trasferimento, potranno trovare collocazione nelle aree destinate a tale scopo incluse nelle aree di trasformazione AT.

Ulteriori aree destinate ad accogliere tali volumi potranno essere individuate nelle aree inedificate interne al territorio urbanizzato e individuate con la sigla VC; Suddette aree sono suscettibili di diventare edificabili solo a seguito di variante urbanistica, previa presentazione di piano attuativo.

5. Il Comune può con apposite Linee Guida, da approvare in Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio i criteri e modalità connesse al trasferimento dei volumi.

Art. 153.bis Definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 16, comma 4, lettera d)ter, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", dovrà essere predisposto un apposito regolamento comunale per la determinazione del contributo straordinario, da applicare a tutte le varianti urbanistiche che incrementino le attuali capacità edificatorie, o comportino l'occupazione di nuovo suolo o prevedano un cambio di destinazione delle attuali funzioni previste dal Piano Operativo.

2. Fino alla approvazione del suddetto regolamento, e in conformità con quanto stabilito dalla Direttiva comunale sugli extra oneri approvata con DCC n. 77 del 30/11/2020 viene disposto che:

a) le aree ancora libere all'interno del dei tessuti produttivi del Territorio Urbanizzato, individuate con la sigla VC- verde complementare:

- potranno essere trasformate solo a seguito della approvazione di una apposita variante urbanistica, qualora la proposta risulti coerente con gli obiettivi di riqualificazione del presente Piano.

- il loro utilizzo potrà avvenire sulla base delle effettive esigenze dell'impresa che si insedia, previa approvazione di un piano di investimento industriale.

- lo standard urbanistico previsto nel 30 % dell'area di intervento è da considerare un massimo.

b) nelle aree oggetto di variante urbanistica con destinazione residenziale, che riguardano aree già urbanizzate, in conformità a quanto previsto dal PS, si dovranno ritrovare ove possibile 30 mq per abitante da destinare a standard, con un minimo di 18 mq per abitante come da DM 1444/68 ;

c) viene prevista la determinazione di un contributo straordinario a fronte del maggior valore generato da interventi su aree o immobili soggetti ad una specifica variante urbanistica. Tale maggior valore, che si genera sul bene, deve essere diviso almeno per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento, e versato da quest'ultimo al comune stesso sotto forma di contributo straordinario.

TITOLO IX – DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

art. 154 Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale. Contenuti e finalità.

1. La disciplina di cui al presente Titolo contiene specifiche disposizioni per le aree interessate da infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, esistenti o di progetto, e interessa l'intero territorio comunale; è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Aree, attrezzature e servizi di interesse comune

b) Capo II - Spazi aperti di uso pubblico

c) Capo III - Infrastrutture per la mobilità

d) Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche

Le aree ed infrastrutture di cui al presente Titolo (comprese le relative fasce di rispetto, ove previste) sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000 serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento"

3. Ogni attività, uso o intervento previsto dal Piano Operativo deve perseguire la realizzazione, il mantenimento o il miglioramento delle prestazioni delle infrastrutture, attrezzature e servizi di cui al presente Titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo perseguono il miglioramento dei livelli di qualità urbana, ambientale ed edilizia e dei requisiti di accessibilità degli insediamenti. Concorrono altresì alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle Tutele di cui al Titolo IV.

5. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove strutture viarie devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto).

CAPO I – Aree, attrezzature e servizi di interesse comune

art. 155 Disposizioni generali

1. Le attrezzature e gli impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, sono distinte ed individuate con specifiche campiture e sigle nella tavola "Disciplina dei suoli e modalità di intervento".

2. Le attrezzature e gli impianti di cui al presente Capo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, e sono articolate nelle seguenti categorie e sotto categorie:

- Servizi Per Il Culto (Sd)

. Servizi Ricreativi, Sociali E Culturali (Sr)

- Servizi Per L'istruzione Di Base (Sb)

- Servizi Per L'istruzione Superiore (Si)

- Servizi Socio Sanitari (Sh)
- Servizi Sportivi Coperti (Ss)
- Servizi Tecnici (St)
- Servizi Amministrativi (Sa)
- Servizi Cimiteriali (Sc) e relative fasce di rispetto
- Aree per interventi di edilizia residenziale sociale

Il mutamento d'uso tra le sottocategorie, purché all'interno della medesima categoria, non costituisce variante al Piano Operativo.

3. Oltre che sulle tavole del Piano Operativo "Usi del suolo e modalità d'intervento", queste aree sono indicate per ciascuna trasformazione rilevante sulle schede pertinenti, quando esse sono complementari ad un intervento, significativo per le aree circostanti, che necessita di una direttiva di localizzazione coerente con il sistema degli spazi pubblici.

4. Nelle aree 'di progetto' l'intervento è riservato in via primaria all'Amm./ne Comunale. Qualora fosse indispensabile la realizzazione di un'opera pubblica su un'area la cui cessione gratuita è legata ad intervento privato, e non fosse raggiunto un accordo preventivo riguardante la cessione del terreno, per tale intervento, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere tramite variante urbanistica all'apposizione del vincolo espropriativo ed alla contemporanea riconsiderazione dell'intervento collegato.

5. Quando l'intervento riguardi la realizzazione di edifici da parte di Enti pubblici, Associazioni pubbliche od organizzazioni del privato sociale, necessari per servizi che rientrano nelle finalità di questi soggetti e che rivestono un effettivo interesse pubblico, è possibile l'intervento diretto del soggetto gestore del servizio su aree che possiede o di cui ha la disponibilità.

6. Quando l'area di progetto riguarda servizi che non siano istituzionalmente riservati ad Enti Pubblici, è ammesso l'intervento di soggetti privati che abbiano la disponibilità delle aree e siano in possesso di adeguato titolo per la gestione di attività di interesse pubblico. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

7. E' ammesso l'intervento diretto quando il soggetto attuatore opera su mandato di Ente od Istituzione pubblica che l'abbia scelto sulla base di una procedura concorsuale. L'intervento è comunque subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo e le modalità attuative dell'intervento: tale convenzione non potrà essere stipulata in mancanza di un contratto con l'Ente o l'Istituzione pubblica per la quale si agisce.

8. Non sono compresi nelle attrezzature e impianti, di cui al presente Capo, i servizi realizzati da privati, se non previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

9. Per la progettazione degli spazi e attrezzature di interesse generale devono essere rispettate le disposizioni qualitative di cui ai successivi articoli del presente Capo. Deve in ogni caso essere assicurata l'accessibilità di ogni tipologia di utente.

10. Nelle aree per servizi di uso pubblico 'esistenti', fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V e VI delle presenti norme, possono essere ammessi interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi
- il mantenimento di un'area permeabile minima pari al 30% della SF del lotto urbanistico di riferimento.

11. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;

- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti;
- l'impianto di vivai.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

art. 156 Servizi per il Culto (Sd)

1. Con la sigla Sd sono individuate le aree per le chiese ed i centri parrocchiali, e comunque tutte quelle utilizzate od utilizzabili per i culti religiosi e le attività che sono ritenute loro complementari per uso o consuetudine.

2. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti. Suddetti ampliamenti dovranno essere approvati dall'amministrazione comunale con apposito atto.

Prescrizioni particolari

Sd.1 - Nell'area del Chiesino di Bagnolo potrà essere realizzato un ampliamento, anche parzialmente interrato, allo scopo di realizzare attrezzature parrocchiali, distaccate dalla Chiesa, ad un solo piano e di superficie massima pari a mq 300. La realizzazione dell'ampliamento è condizionata alla eliminazione delle superfetazioni attuali ed al ristabilimento della simmetria originaria. L'ampliamento potrà essere realizzato solo in caso di approvazione del progetto da parte della Sovrintendenza. In attesa della realizzazione del suddetto ampliamento, possono essere ammesse strutture provvisorie, da adibire a locali per lo svolgimento delle attività parrocchiali, realizzabili mediante permesso a costruire convenzionato. Tali strutture dovranno rispettare il dimensionamento previsto e dovranno essere comunque demolite al momento dell'effettiva realizzazione dell'ampliamento.

art. 157 Servizi Ricreativi, Sociali E Culturali (Sr)

1. Con la sigla Sr sono individuate le aree e gli edifici per centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed esposizioni.

2. E' ammessa la presenza, o la contemporanea realizzazione, di strutture complementari per la promozione di prodotti locali, attività turistiche e culturali o assimilabili ad esercizi pubblici (bar, distribuzione bevande, ristoranti a servizio dell'attività).

art. 158 Servizi per l'Istruzione di Base (Sb)

1. Con la sigla Sb sono indicate le aree e gli edifici destinati ai servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori.

2. L'Amministrazione Comunale predispone un apposito piano-quadro per l'individuazione delle specifiche attività da svolgere negli edifici esistenti e per l'ampliamento del patrimonio scolastico disponibile, sulla base dell'organizzazione concordata con le istituzioni scolastiche. Per ogni frazione dovrà comunque essere garantita la presenza di asilo, scuola dell'infanzia e scuola elementare.

3. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto da parte di Enti pubblici o parificati.

4. ***Prescrizioni particolari***

Sb1 Ampliamento della scuola di via Morecci

La sistemazione degli spazi di pertinenza della scuola dovrà prevedere un'adeguata cintura

arborea per la corretta definizione del margine urbano.

art. 159 Servizi per l'Istruzione Superiore (Si)

1. Con la sigla Si è individuata l'area destinata a servizi per l'istruzione superiore.

2. In caso di estensione dell'età per l'obbligo scolastico, o di necessità di ampliamento della presenza della scuola secondaria di secondo grado, le aree individuate con la sigla Si possono essere destinate alla realizzazione di scuole secondarie di secondo grado con semplice deliberazione consiliare.

art. 160 Servizi Socio Sanitari (Sh)

1. Con la sigla Sh sono individuate le aree e gli edifici necessari per i servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a ospedali, centri di assistenza, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, cliniche veterinarie, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette.

2. Fatte salve le specifiche previsioni di nuovi edifici per questo tipo di servizi, contenute nelle tavole del Piano Operativo e sulle schede, gli edifici esistenti all'interno del tessuto residenziale e quelli all'interno degli ambiti rurali, possono essere destinati a questo genere di servizi, purché l'intervento necessario sia compatibile con le esigenze di tutela del fabbricato, quando quest'ultimo sia stato classificato ai sensi del Capo I del Titolo IV delle NTA.

3. In considerazione della pubblica utilità degli interventi, in caso di riuso degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di servizi per gli anziani o residenze protette sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento una tantum pari al 20% della SE esistente.

art. 161 Servizi Sportivi Coperti (Ss)

1. Con la sigla Ss sono individuate palestre, piscine, palazzi dello sport, campi da gioco coperti.

2. Le aree non coperte dovranno essere sistemate a verde e piantumate con essenze ad alto fusto.

art. 162 Servizi Tecnici (St)

1. Con la sigla St sono indicati tutti quegli edifici necessari allo svolgimento di specifici servizi, quali: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico.

2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del Piano Operativo sulla base della loro attuale consistenza e dei prevedibili ampliamenti futuri.

3. Modalità di attuazione: interventi edilizio diretto da parte dell'ente competente.

art. 163 Servizi Amministrativi (Sa)

1. Con la sigla Sa sono individuati gli edifici e le aree per servizi amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici ed opere complementari quali le residenze per militari.

2. Modalità di attuazione: interventi edilizio diretto da parte dell'ente competente.

art. 164 Servizi Cimiteriali (Sc) e relative fasce di rispetto

1. Con la sigla Sc sono individuate le aree cimiteriali comprendenti sia i cimiteri esistenti, sia il sito destinato alla realizzazione del nuovo cimitero in loc. Cafaggio.

2. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale come individuate nella tavola QVS_02 "Salvaguardie e ambiti di tutela" del Piano Strutturale, sono soggette al vincolo di cui all'art. 338 del T.U.L.S.. in tali aree, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale e deliberazione del Consiglio sono consentiti esclusivamente interventi pubblici e/o di interesse pubblico quali, a titolo esemplificativo:

- parcheggi, parchi e giardini
- interventi per la riduzione del rischio idraulico
- opere di adeguamento stradale
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
- manufatti a servizio di attività commerciali complementari al servizio cimiteriale, aventi una SU massima di 20 mq

3. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

4. ***Prescrizioni particolari***

Sc 1- Realizzazione del nuovo cimitero in località Cafaggio

Nell'area di rispetto cimiteriale è consentita la permanenza del cantiere edile e del distributore di carburante, a condizione che sia resa possibile la costruzione delle urbanizzazioni primarie complementari del cimitero ed il cantiere sia a diretto servizio di imprese edili, senza l'esercizio di vendita di materiali edili.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o tramite affidamento di costruzione e gestione sulla base di apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

art. 165 Aree per interventi di edilizia residenziale sociale

1. Le aree identificate con la sigla "ERS" nella Tavola "Disciplina dei suoli e modalità di intervento" identificano sia le aree esistenti che di progetto, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

2. Le aree e gli edifici esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica possono essere oggetto di riqualificazione. A tal fine, sono ammesse addizioni volumetriche fino al massimo del 30 % della SE esistente, per l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi, e più in generale per il miglioramento delle condizioni abitative.

3. Le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede di cui all'elaborato "B" Aree di trasformazione";

4. 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 dell'art. 63.

CAPO II – Spazi aperti di uso pubblico

art. 166 Disposizioni generali

1. Gli spazi e attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, sono distinte ed individuate con specifiche campiture e sigle nelle tavole serie QP_02 e QP_03 "Disciplina dei suoli e modalità di intervento" scala 1:5000 e 1: 2000.

2. Le aree e le attrezzature di cui al presente Capo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, e sono articolate nelle seguenti categorie e sotto categorie:

- Pz: piazze e aree pavimentate
- Vg: aree verdi a giardino
- Vo: orti urbani
- Vp: parchi
- Vpa: parchi agricoli
- Ps: campi sportivi scoperti
- Pp : parcheggi scoperti e coperti

Il mutamento d'uso tra le sottocategorie, purché all'interno della medesima categoria, non costituisce variante al Piano Operativo.

3. Oltre che sulle tavole del Piano Operativo "Usi del suolo e modalità d'intervento", queste aree sono indicate per ciascuna trasformazione rilevante sulle schede pertinenti, quando esse sono complementari

ad un intervento, significativo per le aree circostanti, che necessita di una direttiva di localizzazione coerente con il sistema degli spazi pubblici.

4. Non sono comprese nelle attrezzature di cui al presente Capo gli spazi, attrezzature ed impianti privati, se non previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

5. Nelle aree ed immobili destinati a spazi e attrezzature e impianti di interesse generale di progetto, la realizzazione dello standard può attuarsi:

a) mediante espropriazione del bene;

b) in alternativa all'esproprio, mediante convenzionamento con i privati titolari al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali. Nella convenzione possono essere disciplinate le modalità compatibili con lo standard, quali a titolo esemplificativo chioschi ed edicole, esercizi commerciali, strutture per attività sportive. L'intervento edilizio e attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

6. Per la progettazione degli spazi e attrezzature di interesse generale devono essere rispettate le disposizioni qualitative di cui ai successivi articoli del presente Capo. Deve in ogni caso essere assicurata l'accessibilità di ogni tipologia di utente.

7. In tali aree - con esclusione degli spazi già integralmente dedicati a parcheggio Pp e delle piazze Pz - possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta.

8. Nelle aree, di cui al presente Capo, di titolarità privata, già esistenti, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previo adeguamento della convenzione che ne assicuri l'uso pubblico e le relative condizioni.

9. Nelle aree di proprietà pubblica sono ammessi tutti gli interventi edilizi previa approvazione di progetto di opera pubblica .

art. 167 Piazze e aree pavimentate (Pz)

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito. Essi hanno la valenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico.

2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti e di progetto. La realizzazione di queste ultime è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.

3. Il disegno delle nuove piazze dovrà garantire in primo luogo il comfort del pedone e curare in particolare:

- la realizzazione di filari e/o gruppi di alberature e aree verdi;

- sistemi di seduta, in adeguato numero, da prevedere sia in aree assolate che ombreggiate al fine di consentirne l'uso nelle diverse stagioni;

- l'eventuale disposizione di spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, quali gli spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, senza che questi ostacolino i percorsi pedonali né condizionino in modo forte il disegno e l'immagine della piazza;

- lo studio di una adeguata illuminazione.

4. Nelle piazze possono essere ammesse nuove costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

art. 168 Aree verde attrezzato (Vg)

1. Le aree a verde pubblico possono avere diversa estensione e sistemazione, e sono connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.

2. Possono essere dotate di:

- infrastrutture per le attività sportive legate al tempo libero

- allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto

- infrastrutture per l'intrattenimento e il gioco

- attrezzature per gli animali domestici

3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico e possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande.

4. I chioschi devono essere realizzati con tecniche e materiali che ne garantiscano la removibilità al cessare dell'attività e non devono avere dimensione superiore a 50 mq di superficie coperta su unico piano oltre a ulteriori 20 mq di dehor. Chioschi di dimensioni superiori potranno essere autorizzati solo previa approvazione di un progetto unitario convenzionato.

5. Nella progettazione di suddette aree, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- devono essere adottati criteri di progettazione tali che la vegetazione sia parte integrante del progetto, con scelta delle specie vegetali adatte allo scopo, compatibili con la fruizione e la manutenzione, e disporre la stessa in base alle caratteristiche botaniche e alle potenzialità di crescita
- articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinata all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- garantire la la presenza di masse arboree che consentano adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua,distribuzione di sedute, servizi igienici e raccolta dei rifiuti
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate;

art. 169 Aree per parchi urbani (Vp)

1. Le aree di parco pubblico urbano sono costituite da ambiti di estesa dimensione all'interno posti all'interno degli abitati, riservati ad attività di tempo libero, ricreative, culturali, sociali. Esse costituiscono dei sistemi di verde, moderatamente attrezzati per il tempo libero.

2. In esse è vietata la costruzione di edifici non facenti parte dei servizi del parco e di nuova viabilità che non sia a carattere ciclopedonale.

3. In suddette aree vale quanto previsto ai commi due e tre del precedente articolo.

4. E' esclusa qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali

art. 170 Aree per parchi agricoli (Vpa)

1. Sono porzioni di territorio agricolo adiacenti all'abitato, dove sono ancora riconoscibili le regole degli appoderamenti, le trame delle acque e dei coltivi.

2. Gli interventi devono favorire il mantenimento ed il miglioramento delle attività agricole presenti e la creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti.

3. Gli indirizzi colturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti;

4. L'amministrazione comunale può affidare la conduzione del fondo mediante apposita convenzione che assicuri:

- il mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda ed il ripristino di quelle mancanti;

- la regolamentazione del transito pedonale sulle strade poderali.

5. E' ammessa, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, la costruzione di annessi della tipologia stabilita nel regolamento comunale per la conduzione dei fondi agricoli minori.

art. 171 Orti urbani (Vo)

1. Sono aree nelle quali sono ammissibili interventi di trasformazione degli assetti attuali allo scopo di ottenere lotti di limitata dimensione atti ad essere individualmente coltivati come orti urbani, ovvero per l'impianto di attività agricole o di servizio all'agricoltura che necessitano di nulli o scarsi volumi di servizio.

2. Le trasformazioni sono soggette a piano preventivo di iniziativa comunale, nell'ambito del quale dovrà essere elaborato il regolamento inerente i volumi di supporto alle attività svolte, le sistemazioni esterne, l'esecuzione delle infrastrutture e la tipologia delle recinzioni. Tale regolamento dovrà comunque tendere:

- alla regolarizzazione degli annessi agricoli per dimensione, finiture, materiali e tecnologie costruttive;
- all'accorpamento dei volumi per lotti confinanti e degli eventuali servizi comuni;
- alla regolarizzazione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni;
- ad un disegno d'insieme che tramite le alberature e le sistemazioni a verde determini un corretto inserimento nel contesto ambientale con particolare cura per la sistemazione degli accessi e dei percorsi di distribuzione.

art. 172 Campi sportivi scoperti (Ps)

1. Sono le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto. Devono essere attrezzate con spazi per la sosta, le piazzole, panchine alberature, aree a prato, percorsi pedonali, elementi di arredo in strutture leggere, ecc.

2. I campi dovranno attenersi a quanto previsto in termini dimensionali dei regolamenti specifici di settore e delle federazioni sportive.

3. Nella progettazione di suddette aree e nella riqualificazione di quelle esistenti, occorre garantire:

- una corretta accessibilità dalla viabilità principale;
- la realizzazione dei parcheggi adeguati secondo quanto previsto nella tabella riportata all'articolo 25;
- separazione dalla viabilità con impianti vegetazionali densi.

4. Sono ammesse, previa stipula di convenzione che disciplini la stagionalità, coperture sportive per esigenze temporanee.

5. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione. La scelta localizzativa e le caratteristiche di locali/chioschi deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

6. ***Prescrizioni particolari***

Ps1 Ampliamento campo sportivo a Oste: l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo campo da calcio con relative attrezzature per il pubblico.

art. 173 Parcheggi scoperti e coperti (Pp)

1. I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.

2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- pavimentazione con materiali antisdrucciolevoli;
- pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata;
- le superfici carrabili devono essere impermeabili e dotate di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- illuminazione ad ampio spettro;
- percorsi pedonali protetti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti;
- Devono essere previsti appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzate con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 5 posti auto, con un minimo di posti.
- Devono essere dotati di colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno.

3. E' consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica, con una superficie coperta di progetto non superiore a 30 mq.

4. I nuovi spazi pubblici destinati a parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

4***. Prescrizioni particolari***

Pp.1 Nuovo parcheggio in via Scarpettini

Realizzazione di un nuovo parcheggio della capienza di circa 20 posti macchina.

Dovrà essere fatta particolare attenzione all'inserimento ambientale dell'intervento prevedendo idonea alberatura, preferendo uso di materiali ecocompatibili.

CAPO III – Infrastrutture per la mobilità

art. 174 Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree – pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica – che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente e di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e organizzare interscambi e interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:5.000 e 1:2.000 serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento":

- le sedi stradali esistenti
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente)
- gli spazi pubblici ad essi accessori (esistenti e di progetto)

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico
- canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc). Qualora l'area non fosse di proprietà comunale, o non fosse stato concluso un accordo per la sua cessione bonaria, la realizzazione di tali servizi e/o attrezzature pubbliche dovrà avvenire tramite variante finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite dei giornali e biglietti, o per la somministrazione di alimenti e bevande;

- installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti a pubblici esercizi;

- impianti per la distribuzione carburanti, nel rispetto da quanto previsto all'art. 176 delle presenti NTA;

- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento a quella di lunga percorrenza.

4. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dell'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili, la progettazione esecutiva tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede normative" di cui all'Allegato "B" alle presenti norme, riferite ad una serie di interventi particolarmente significativi e/o strategici.

5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali ove interessino tracciati viari storici, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, o itinerari di interesse panoramico o naturalistico, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel capo I e capo II del Titolo IV delle presenti norme.

6. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

7. Sulle tavole di piano sono riportate anche le previsioni dei Comuni confinanti, vigenti al momento dell'adozione del Piano Operativo; rappresentazioni prive di effetti in ordine alla pianificazione del territorio ma necessarie per la piena comprensione della struttura della viabilità comunale.

art. 175 Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono indicate nella tavola dei vincoli del piano Strutturale serie QVS_02 – "Salvaguardie e ambiti di rispetto" in scala 1:10000, e nelle tavole serie QP_02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento", sia per quanto riguarda le strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati, che per quelle ricadenti all'interno di tale perimetrazione. Esse sono le aree esterne al confine stradale, sulle quali, a tutela della viabilità esistente e di progetto, sussistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

2. La profondità della fascia di rispetto stradale all'esterno e all'interno del centro abitato, è stabilita in conformità al Codice della strada ed al relativo Regolamento di attuazione, cui si rimanda per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

3. Eventuali variazioni al perimetro del centro abitato, così come definito dal codice della strada, da approvare con apposita delibera del consiglio comunale, non determinano variante del Piano Operativo: la nuova delimitazione e il conseguente aggiornamento delle fasce di rispetto stradale saranno recepiti nel PO con le procedure indicate all'art. 21 della LR 65/2014 per gli aggiornamenti del quadro conoscitivo.

4. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili) Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature a servizio delle strade e di impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 176;

5. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.

6. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con la limitazione che eventuali addizioni funzionali non dovranno fronteggiare la strada.

art. 176 Impianti di distribuzione carburanti

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati esclusivamente gli impianti di distribuzione carburante esistenti.

2. Ai fini della realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante devono essere rispettati i seguenti criteri localizzativi:

- Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti nelle aree appartenenti ai Nuclei storici NS, ai tessuti storici TR1 e ai tessuti consolidati residenziali
- Nei tessuti produttivi è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione ad esclusione delle strade locali secondarie
- Nel territorio rurale sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti, esclusivamente nelle aree agricole al di sotto della nuova Montalese
- In nessuna zona sono ammessi nuovi impianti che dovessero ricadere nelle condizioni indicate all'art. 53. bis e 53.ter della L.R. 28/2005 e s.m.i.
- La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; tali impianti non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale
- E' vietata l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004

3. Per l'insediamento di nuovi impianti, o per la rilocalizzazione di quelli esistenti, debbono osservarsi i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline;
- pensiline per una dimensione max di mq 400;
- altezza massima non superiore a ml. 4,50;
- distanza minima dai confini mt. 5.00;
- distanza minima del bordo stradale ml. 20.00;
- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00;
- spazi verdi in misura non inferiore al 25% dell'intera area, con alberi di alto fusto su almeno il 75% di detta area .

4. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburanti (colonnine, serbatoi, pensiline et.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml 20.00 dalla carreggiata stradale. Tutte le altre strutture (bar, officina, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

5. Nei nuovi impianti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

6. Gli edifici residenziali ricadenti in questi ambiti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia Rs1, Non è ammesso il frazionamento.

7. Gli edifici produttivi, ricadenti in questi ambiti, non direttamente connessi all'attività principale, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia Rs1, Il cambio di destinazione è ammesso verso gli usi consentiti dall'ambito di appartenenza a condizione che non vengano realizzate nuove U.I. residenziali.

art. 177 Percorsi ciclopedonali

1. I percorsi ciclopedonali sono destinati alla fruizione da parte di pedoni e ciclisti, per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo - anche come alternativa alla mobilità veicolare - e per il tempo libero o lo sport. Essi privilegeranno l'uso pedonale negli ambiti urbani mentre nel territorio extra-urbano saranno di norma dedicati ad uso sia ciclabile che pedonale.

2. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) ove possibile dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.

3. Tutti i percorsi e le eventuali rampe inclinate dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

4. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.

5. La larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso;

6. I tracciati individuati dal Piano Operativo hanno carattere meramente indicativo: il percorso effettivo sarà definito in sede di progettazione dell'opera pubblica.

7. A fronte della realizzazione del tratto di pista ciclabile tra via Loi e via La Torre a Bagnolo potrà essere realizzata un area di sosta attrezzata con un chiosco a servizio della fruizione. Tale chiosco potrà essere realizzato nelle modalità previste all'art. 168 comma 4 delle presenti NTA.

CAPO IV - Reti e infrastrutture tecnologiche

art. 178 Linee di metanodotto

1. La linea di metanodotto presenti sul territorio comunale e segnalata con apposito segno grafico nell'elaborato QVS_02 "Salvaguardie e ambiti di rispetto" del Piano Strutturale in scala 1:10.000

2. Le aree interessate dalle linee di cui al punto 1 sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Nei permessi, nulla-osta e atti abilitativi comunque denominati relativi ad opere e interventi di qualsiasi genere da eseguirsi in dette aree (fabbricati, strade, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, etc.) è espressamente prescritto il rispetto della specifica normativa tecnica di sicurezza. L'esecuzione degli interventi comporta in ogni caso la supervisione delle strutture tecniche degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, al fine di individuare preventivamente eventuali interferenze e definire le soluzioni più idonee a garantire la necessaria sicurezza e continuità del trasporto della fonte di energia mediante condotta.

3. Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali di dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi nelle aree interessate dalle linee di metanodotto e/o di oleodotto.

art. 179 Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:

- Elettrodotto: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;

    - Alta tensione: tensione superiore a 30 kV;

    - Media tensione: tensione compresa tra 1 e 30 kV;

    - Bassa tensione: tensione inferiore a 1 kV.

- Fasce di rispetto degli elettrodotti: spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento magnetico.

- Fasce di attenzione degli elettrodotti: ambiti di riferimento, relativi ad elettrodotti ad alta tensione esistenti, la cui ampiezza è stabilita con criterio puramente geometrico, individuati ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici.

2. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

3. Per le medesime finalità di cui al precedente punto 2, la progettazione di interventi urbanistico edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

4 All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, così come definite al precedente punto 1, è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.

5. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti a media tensione, le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.

6. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

7. Elettrodotti ad alta tensione

La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione - o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti – è sottoposta, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali, a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Per le linee elettriche aeree ad alta tensione che interessino le aree di seguito elencate si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli dei Titoli VI delle presenti norme:

- ambito rurali A1, A2 e A3;
- aree boscate (art. 70).

Nei centri abitati e nei nuclei rurali ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- parchi e giardini storici (art. 61);

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65)
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)
- alberi monumentali (art. 71)

In caso di dismissione di elettrodotti ad alta tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

7. Elettrodotti a media e bassa tensione

La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

Nel territorio rurale di cui al Titolo VI delle presenti norme i nuovi tracciati delle linee elettriche aeree a media e bassa tensione devono risultare coerenti con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

Negli ambiti A1 – Faggi di Javello, A2 – Monteferrato, A3 – Collina boscata, A4 – Collina Urbana, i progetti delle linee elettriche aeree a media tensione devono essere accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli per le linee elettriche a media e bassa tensione che interessino le seguenti aree:

- emergenze storiche e architettoniche (art.53);
- pertinenze dei nuclei storici (art. 58);
- aree boscate (art. 70);

Nei centri abitati ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali. Le linee a bassa tensione devono essere di norma interrate.

Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- parchi e giardini storici (art. 61);
- emergenze storiche architettoniche (art.53);

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di:

- pertinenze dei nuclei storici (art. 58);
- alberi monumentali (art. 71)
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

In caso di dismissione di elettrodotti a media o bassa tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

8. <u>Disposizioni specifiche per la realizzazione di cabine elettriche</u>

Nelle seguenti aree, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri - così come risultanti dalle tavole serie QP _02 e QP_03 "Usi del suolo e modalità di intervento" su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000 - le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, devono essere obbligatoriamente interrate - ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta – nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree:

- Nuclei storici ricadenti nel territorio rurale
- ambiti di pertinenza dei nuclei storici
- ambiti di pertinenza delle emergenze storiche
- pertinenze degli edifici classificati
- parchi giardini storici (art. 61);

Le stesse prescrizioni vigono anche in adiacenza o in prossimità di :

- sistemazioni agrarie storiche (art. 65)
- alberi monumentali(art. 71)
- altri elementi vegetali di pregio (art.72)

art. 180 Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

1. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, e di salvaguardare i valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni". Tale piano di settore garantisce la copertura del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale.

3. Non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione all'interno delle seguenti aree:

- parchi e giardini storici (art. 61);
- nuclei storici ricadenti nel territorio rurale
- emergenze storiche e architettoniche
- sui tetti e le aree di pertinenza degli edifici vincolati.
- Nelle aree di pertinenza degli edifici classificati

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità

- alberi monumentali (art. 71)
- altri elementi vegetali di pregio (art. 72)

4. Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute del Titolo VI relativamente agli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione che interessano il territorio rurale.

5. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

art. 181 Impianti per la produzione di energia

1. Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nelle zone e negli ambiti individuati dal Piano Operativo, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

2. Impianti fotovoltaici e solari termici

Gli impianti di produzione di energia, con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari, si distinguono, ai fini della presente normativa:

a) in base alla collocazione:

- sugli edifici: per edifici, ai fini della presente normativa, si intendono anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici, i pergolati e le casette per il giardino realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia
- sul terreno

b) in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce e comunque la potenza dell'impianto è dimensionata in base al fabbisogno energetico della unità immobiliare
- per la cessione di energia (fotovoltaico), quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale

L'installazione di impianti di produzione di energia con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari è ammessa nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni riportate nei successivi commi 2 e 3 del presente articolo e di quanto disposto dalla L. R. 39/2005 e s.m.i..

3. Impianti sugli edifici: localizzazione e condizioni per la realizzazione

Gli impianti ad energia solare fotovoltaici e/o termici, necessari sia per l'autoconsumo che per la cessione (Punti 1.b1 e 1.b2), sugli edifici sono ammessi ovunque, ferme restando le condizioni e i limiti previsti ai successivi commi 3.1 e 3.2

3.1 La realizzazione di impianti ad energia solare fotovoltaici e/o termici non è ammessa sugli edifici che il Piano Operativo classifica in classe 1, con esclusione degli edifici pubblici. Sugli edifici di classe 2 è ammessa unicamente la realizzazione di impianti solari termici, nel rispetto delle condizioni riportate alle lett. a,b,c del presente comma.

Nei Nuclei storici (NS), sugli edifici di classe 3 e 4, nel Tessuto storico TR1 e negli ambiti rurali della collina (A1, A2, A3, A4), gli impianti ad energia solare sono ammessi, sulle falde dei tetti degli edifici, al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

a. al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e conservare il più possibile l'integrità delle falde, nonché di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo, gli elementi degli impianti ad energia solare dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto: per tali fini si dovrà ricorrere alla migliore tecnologia disponibile.

b. la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

c. gli eventuali serbatoi devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi.

3.2 In tutte le altre zone ed ambiti del Piano Operativo, le condizioni di cui alle lettere a) e c) del punto 3.1 hanno valore di indirizzo, mentre la condizione alla lettera b) è sempre prescrittiva nel caso di manti di copertura in eternit.

4. Impianti sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione

Gli impianti ad energia solare realizzati per la cessione di energia (fotovoltaico), sono ammessi all'interno delle aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e servizi e nelle casse di espansione realizzate, con esclusione delle seguenti aree:

a) i nuclei storici (Ns) e nel tessuto TR1;

b) negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di collina;

c) negli ambiti di pertinenza delle emergenze storiche e architettoniche;

Nel resto del territorio comunale tali impianti sono ammessi, fatta eccezione per le aree non idonee all'installazione elencate al successivo punto.

Salvo diverse e ulteriori individuazioni contenute nei provvedimenti statali o regionali emanati successivamente all'entrata in vigore del presente articolo, sono da considerarsi "non idonee" all'installazione di specifiche tipologie di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, le seguenti aree, così come individuate dalla Regione Toscana con DCR del 26 ottobre 2011 n. 68 :

Aree e beni immobili di notevole interesse culturale art. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004	Impianto con potenza 5 KW < e <o = 20KW (senza eccezioni) Impianti con potenza > 20 KW e < o = 200 KW(senza eccezioni) Impianti con potenza > 200 KW (senza eccezioni)
Aree vincolate ex art 142 D.Lgs 42/ 2004 (ex Galasso)	Impianti con potenza > 20 KW e < o = 200KW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5) impianti con potenza > 200 KW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5 lett. b))
Aree interne a coni visivi e panoramici	Impianti con potenza > 20 KW e < o = 200KW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5) impianti con potenza > 200 KW (senza eccezioni)
SiC	Impianti con potenza > 20 KW e > o = 200 KW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5) impianti con potenza > 200 KW (fatte salve le eccezioni di cui al punto 5)
Aree IGT – Indicazione Geografica Tipica	Impianti con potenza > 20 KW e > o = 200 KW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5) impianti con potenza > 200 KW (fatte salve le eccezioni di cui al punto 5 lett. b e c

5. Costituiscono eccezione alla non idoneità delle aree di cui al punto 4:

a) le aree già urbanizzate prive di valore culturale - paesaggistico e le aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico – architettonico, come specificate al successivo punto 6;

b) le aree degradate, intendendosi per tali le cave dismesse e non ripristinate, nonché le aree ove è stata condotta l'attività di discarica o di deposito di materiali inerti – fatto salvo quanto previsto dalle normativa di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi – purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

c) le attività connesse all'agricoltura come specificate al successivo punto 6, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1MW;

6. Con riferimento alle eccezioni alla non idoneità di cui al punto 5 lett. a) e c) – salvo diverse disposizioni o indicazioni dettate dal legislatore regionale – si applicano i seguenti indirizzi interpretativi:

- per "aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico" si intendono le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, disciplinate dal Titolo V delle presenti norme, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Piano Operativo come 'tessuto storici TR1, Nuclei storici, gli edifici classificati e relative pertinenze , parchi e giardini storici;

- per "edificato privo di valore storico architettonico" si intendono gli edifici esistenti non classificati. Come "aree di pertinenza" dell'edificato si considerano i lotti urbanistici di riferimento per gli edifici ricadenti nelle aree urbane e le "pertinenze edilizie" degli edifici ricadenti nel territorio rurale.

- Costituiscono attività connesse all'agricoltura le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 06 Luglio 2009.

7. Gli impianti ad energia solare realizzati per la cessione di energia possono essere autorizzati nelle aree classificate Vi – aree per opere di regimazione idraulica ove sono state già realizzate ed in esercizio , fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore e, in particolare , da quella in materia di difesa del suolo.

8. Al fine di prevenire ogni pregiudizio a carico dell'ambiente e del paesaggio, in relazione all'effetto cumulativo derivante dalla realizzazione di più impianti fotovoltaici a terra tra loro vicini, la distanza minima tra gli impianti di potenza superiore a 20KW è di 200 metri. La stessa distanza si applica agli impianti ricadenti nelle aree agricole di particolare pregio e nelle aree interne a coni panoramici e visivi. Per gli altri impianti la distanza da rispettare è pari a 100 m.

Le disposizioni suddette non si applicano:

- agli impianti con potenza inferiore a 20 KW;
- agli impianti localizzati in aree degradate, come descritte al comma 5;
- agli impianti localizzati nelle aree urbanizzate;
- agli impianti realizzati nelle casse di espansione;

9. Nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare, per la cessione di energia, la realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Costituiscono elemento per la valutazione positiva dei progetti i criteri e le modalità di installazione delle diverse tipologie di impianti fotovoltaici a terra definiti dal Consiglio Regionale della Toscana (D.C.R. n. 18 del 06/02/2012) , nel rispetto della normativa statale di riferimento.

10. Nel territorio rurale, gli interventi per l'installazione di nuovi impianti per la produzione di energia, sia finalizzati all'autoconsumo che alla cessione di energia,non devono alterare la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli e non devono in alcun modo comportare la costruzione di nuove palificate per il trasporto dell'energia elettrica: eventuali nuove linee dovranno essere realizzate in cavi sotterranei.

11. Ogni adeguamento della presente disciplina a disposizioni statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente articolo è effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante.

12. Impianti eolici

L' installazione degli impianti eolici è ammessa nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

Aree e beni immobili di notevole interesse culturale art. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004	Non ammessi
Nuclei storici NS art. 52 ambiti dei nuclei storici art.66 ambiti delle emergenze storico architettoniche art.65 edifici classificati in classe 1 e 2	Non ammessi
Aree interne a coni visivi e panoramici	Ammessi solo singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto ed dell'aerogeneratore più vicino autorizzato
SIC	Ammessi solo impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 KW
Tessuti residenziali	Ammessi solo singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze , comprensive della pala , dell'aerogeneratore in progetto ed dell'aerogeneratore più vicino autorizzato
Tessuti a destinazione commerciale e terziaria TT art. 119	Sono ammessi: - singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze , comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto ed dell'aerogeneratore più vicino autorizzato - Singoli generatori eolici con altezza rotore inferiore a 15 metri a condizione che l'aerogeneratore più vicino ad un edificio mantiene dallo stesso edificio una distanza minima pari all'altezza dell'aerogeneratore compresa la pala.
Aree a destinazione industriale tessuti TP1, TP2 e TP3	Sono ammessi Singoli generatori eolici con altezza rotore inferiore a 15 metri a condizione che l'aerogeneratore più vicino ad un edificio mantiene dallo stesso edificio una distanza minima pari all'altezza dell'aerogeneratore compresa la pala

Aree agricole	Sono Ammessi: - impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 KW - singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze , comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto ed dell'aerogeneratore più vicino autorizzato

In tutto il territorio rurale devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- La localizzazione deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale. E'comunque vietata l'installazione nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004.
- L'impianto deve essere finalizzato all'autoproduzione ed autoconsumo energetico, per gli insediamenti di case sparse e per le aziende agricole lontane dalle reti elettriche.
- Non comportino la costruzione di nuove palificate per il trasporto dell'energia elettrica (eventuali nuove linee dovranno essere realizzate in cavi sotterranei).

CAPO V – Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

art. 182 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree per la realizzazione di opere pubbliche o la dotazione di standard la cui cessione costituisce obbligo per l'esecuzione degli interventi previsti dal Piano Operativo sono individuate all'interno delle aree di intervento relative alle nuove costruzioni od alle ristrutturazioni urbanistiche degli insediamenti esistenti, o sono elencate nelle apposite schede normative.

2. Le aree necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono collegate ad altri interventi tramite le aree unitarie e/o le schede normative e non sono già in possesso dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici, sono evidenziate nell'allegato "D"- Elenco aree soggette a vincolo espropriativo. Per esse, l'approvazione del Piano Operativo ha valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, qualora tale vincolo non fosse già stato istituito con apposite varianti urbanistiche.

3. Le previsioni di opere pubbliche o piani attuativi che hanno reso necessario l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza dei cinque anni dalla loro approvazione, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

PARTE IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 183 Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo

1. Dalla data di adozione del Piano Operativo fino alla sua efficacia e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, è sospesa ogni determinazione sulle richieste di permesso a costruire, quando siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Operativo.

2. Per le richieste di permesso a costruire presentate in data anteriore all'adozione del Piano Operativo, il permesso può essere rilasciato quando sia stata notificata la determinazione positiva del Responsabile del Procedimento; detta determinazione sussiste anche nell'ipotesi in cui, entro al data di adozione del PO sia decorso il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda senza che sia stata richiesta documentazione integrativa e l'intervento risulti in tutto conforme al Regolamento Urbanistico vigente.

3. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli o atti abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, fatta eccezione per:

- permessi di costruire già rilasciati per i quali i relativi lavori siano iniziati prima della data di entrata in vigore delle nuove previsioni;

- segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

Salvo eventuali proroghe dei termini di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, le parti degli interventi previsti nei titoli o atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si devono conformare alle previsioni del presente Piano operativo.

art. 184 Aree sottoposte a piani attuativi, progetti unitari e interventi diretti convenzionati recepiti dalla precedente strumentazione urbanistica.

1. Sono confermate, fatte salve e possono trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, le previsioni dei seguenti piani attuativi, progetti unitari approvati e convenzionati e gli interventi diretti convenzionati in applicazione del previgente Regolamento Urbanistico, in corso, o in via di realizzazione alla data di adozione del presente Piano operativo:

PV1_01	Villa Barzano approvato con DCC 74 del 13.10.2016 e convenzionato il 14/12/2017.
PV1_02	Nuova edificazione di Barzano approvato con DCC93 del 12/10/2011 e convenzionato il 10/01/2012.
PV1_03	Ampliamento Maneggio la Querce PUC approvato con DCC 21 del 05/06/2015 e atto d'obbligo siglato in data 08/06/2015
PV1_04	Nuova edificazione via Montegrappa PdC 19/2018 del 23/10/2018)
PV2_01	P.d.R del fienile annesso a villa Parugiano
PV2_02	P.d.R. del podere Vivaio approvato con Dcc 100 del 23/09/2002 e convenzionato in data 12/10/2011. Variante adottata con Dcc 67 del 27/09/2018.
PV3_01	Nuovo insediamento produttivo in via Palermo approvato con dcc 128 del 16/11/2010 e convenzionato in data 08/03/2011
PV3_02	Nuovo insediamento produttivo via Napoli PUC approvato con dcc 48 del 18/05/2016 e convenzionato in data 01/08/2016
PV3_03	Nuova edificazione produttiva via dell'Industria intervento diretto convenzionato, convenzione stipulata in data 04/08/2017
PV3_04	Ampliamento dell'edificio produttivo Pontetorto intervento diretto convenzionato, convenzione stipulata in data 10/06/2015
PV3_05	Nuova edificazione produttiva in via Puccini intervento diretto convenzionato, convenzione stipulata in data 26/01/2011
PV3_06	Nuova edificazione produttiva via Roma Intervento diretto convenzionato, convenzione stipulata in data 13/11/2018
PV4_01	Piano di recupero dell'ex edificio rurale denominato i Pianacci approvato con DCC 19 del 26/02/2018 e convenzione stipulata in

	data 18/06/2018
PV4_02	Piano di recupero dell'ex edificio rurale denominato Mulingrande approvato con DCC 82 del 22/10/2009 e convenzione stipulata in data 05/09/2017

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposita sigla nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento.

Eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

art. 185 Adeguamento del Regolamento edilizio

1. Il presente Piano Operativo è elaborato sulla base delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel DPGR 39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e sulla base delle definizioni degli interventi contenute nell'allegato "E" alle presenti NTA. La verifica della conformità al Piano Operativo degli interventi che verranno richiesti si deve basare sulle definizioni contenute nell'allegato "E", anche per il periodo di applicazione delle misure di salvaguardia.

2. Con l'approvazione del Piano Operativo, le definizioni contenute nell'allegato "E" costituiranno Parte del Regolamento Edilizio, andando a sostituire, nella loro versione definitiva, le norme di pari argomento contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 186 Adeguamento del Piano Comunale di Classificazione acustica

1. Il Piano comunale di classificazione acustica dovrà essere adeguato nelle parti che non risultano compatibili con le nuove previsioni del presente Piano Operativo.

2. Esso potrà essere adeguato dopo l'approvazione del Piano operativo e comunque non oltre 180 giorni dalla data medesima.

art. 187 Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"

1. Le aree interessate dal vigente Piano di Protezione civile sono state recepite nelle previsioni del Piano Operativo e sono individuate con apposita campitura nelle tavole Uso del Suolo e modalità di intervento. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel miglior modo possibile 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. Nelle aree di cui sopra possono essere esercitate tutte le attività consentite con il presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia del terreno;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- deposito di merci o materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possano recare pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel Piano Di Protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

3. Il Piano di protezione civile vigente dovrà essere adeguato, entro 180 giorni dall'approvazione del presente PO con apposita deliberazione del consiglio comunale, per tener conto delle indicazioni del piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e delle indicazioni e prescrizioni previste dal Piano strutturale e dal presente PO.

4. Ai sensi delle vigenti norme regionali il Piano di Protezione civile costituisce parte integrante del Piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tale aggiornamento costituisce variante automatica al presente Piano Operativo

art. 188 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche - PIABA

1. Secondo quanto previsto dall'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, Il Piano Operativo è corredato da un programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano contenente :

- n° 3 tavole relative agli ambiti urbani di Montemurlo, Bagnolo e oste, dove sono individuate le attrezzature di interesse pubblico, secondo il loro grado di accessibilità;

- schede di rilievo delle attrezzature, dove è riportata l'ubicazione, il grado di accessibilità e l'indicazione degli eventuali lavori necessari per rendere la struttura pienamente accessibile.

2. Il programma dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle rilevate.

APPENDICE

TABELLE DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Tabella 1 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica (in grisé sono indicati gli interventi con specifica scheda di fattibilità)

				Fattibilità Geologica				**Fattibilità Idraulica**				**Fattibilità Sismica**			
Aree di Trasformazione				**Classi Pericolosità**											
Sigla/ N. Scheda	**Descrizione**	**Interventi ammessi**	Tipo di strumento urbanistico	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**I1**	**I2**	**I3**	**I4**	**S1**	**S2**	**S3**	**S4**
AT1_ 03	Alfieri 1	Sostituzione edilizia	PUC	F1g				F1i	F2i					F2s	
AT1_04	Alfieri 2	Sostituzione edilizia	PUC	F1g				F1i	F2i					F2s	
AT1_07	Tanaro	Sostituzione edilizia	IDC	F1g						F4.2i				F3s	
AT1_09	Udine	Sostituzione Edilizia	PUC	F1g				F1i						F2s	
AT1_15	Pacinotti	Sostituzione Edilizia	PUC	F1g				F1i						F2s	
AT1_18	La Querce	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.4i	F4.4i			F2s	
AT1_20	Ricasoli	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i						F2s	
AT1_21	Arno	Sostituzione Edilizia	PUC	F1g				F1i						F2s	
AT1_22	Montalese	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s	
AT1_24	Buozzi	Nuova costruzione	PUC	F1g					F2i					F3s	
AT2_01	Ambalagi	Nuova costruzione	PUC	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.3i				F2s	
AT2_03	Labriola	Sostituzione edilizia	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.3i				F2s	
AT2_04	Lippi	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.1i	F4.1i			F2s	
AT2_05	Di Vittorio	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s	
AT2_06	Masaccio	Viabilità	PUC	F1g							F4.3i		F2s		
AT2_07	Montalese	Sostituzione edilizia	PUC	F1g							F4.2i			F3s	
AT3_01	Cafaggio	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.4i				F2s	
AT3_02	Pisa	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i	F4.1i			F2s	
AT3_03	Puccini	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i	F4.1i		F2s		
AT3_06	Agricoltura	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i		F4.1i	F4.1i		F2s		
AT3_08	Perugia	Sostituzione edilizia		F1g						F4.2i			F2s		
AT3_10	Pomeria	Sostituzione edilizia	PUC	F1g						F4.2i			F2s		
AT3_15	Siena	Nuova costruzione	PUC	F1g					F2i	F4.1i F4.3i			F2s		
AT3_16	Cernaia	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i F4.2i			F2s		
AT3_17	Terni	Nuova costruzione	PUC	F1g						F4.1i			F2s		
AT3_18	Labriola	Nuova costruzione	IDC	F1g							F4.1i		F2s		
AT4_01	Casa cave	Ampliamento edificio campeggio	PUC		F2.1g	F2.2g		F1i							
AT4_02	Campo solare	Nuova costruzione	PUC		F2.1g			F1i							

AT1_01	Bicchieraia	Nuova costruzione	IDC	F1g				F1i	F2i	F4.2i				F2s	
AT1_02	Pieratti	Nuova costruzione	IDC	F1g						F4.1i				F2s	
AT1_06	Morecci 2	Nuova costruzione	IDC		F2.1g			F1i					F2s		
AT1_10	Centro civico	Nuova costruzione	IDC	F1g				F1i	F2i					F2s	
AT1_13	Ragno	Sostituzione edilizia	IDC	F1g				F1i						F2s	
AT1_14	Giglio	Sostituzione edilizia	IDC	F1g					F2i	F4.2i				F2s	
AT1_16	Lavoro	Sostituzione edilizia	IDC	F1g				F1i		F4.2i				F2s	
AT1_17	Mazzini	Nuova costruzione	IDC	F1g				F1i	F2i	F4.1i				F2s	
AT1_23	Bixio	Sostituzione edilizia	IDC		F2.1g			F1i				F1s			
AT3_05	Industria	Nuova costruzione	PUC	F1g				F1i					F2s		
AT3_07	Parugiano di sotto	Nuova costruzione	IDC	F1g				F1i	F2i	F4.1i	F4.1i		F2s		
AT3_09	Strozzi	Nuova costruzione	IDC	F1g						F4.1i			F2s		
Edifici Classe	di rilevante valore storico architettonico	Restauro	Piano di recupero	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Edifici classe 2	Edifici di rilevante interesse architettonico	Risanamento conservativo	Piano di recupero	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Edifici classe 3	Edifici di interesse storico testimoniale	Ristrutturazione conservativa	PUC	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Edifici classe 4	Edifici di interesse morfologico	Ristrutturazione conservativa	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
NS1. 01	Nucleo storico Borgo Pieratti	Sostituzione edilizia	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.2i				F2s	
NS1.02	Nucleo storico di Fornacelle	Sostituzione edilizia	PUC	F1g	F2.1g			F1i	F2i					F2s	
NS2.03	Nucleo storico Bagnolo	Ristrutturazione ricostruttiva	PUC	F1g				F1i	F2i	F4.1i	F4.1i			F2s	
NS2.04	Nucleo rurale Bagnolo di sopra	Ristrutturazione conservativa	ID	F1g	F2.1g			F1i	F2i		F4.4i	F1s		F2s	
NS4.05	Nucleo Storico La Rocca	Ristrutturazione conservativa	ID		F2.1g			F1i				F1s	F2s		
TR1	Tessuto storico	Sostituzione edilizia	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TR2	Tessuto consolidato	Sostituzione edilizia	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TR3	Tessuto consolidato a	Ristrutturazione ricostruttiva	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TR4	Tessuto residenziale	Ristrutturazione ricostruttiva	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TR5	Tessuto residenziale	Sostituzione edilizia	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TM	Tessuto residenziale misto	Sostituzione edilizia	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TF	Tessuto sfrangiato	Sostituzione edilizia	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
TP3	Tessuto produttivo	Ristrutturazione ricostruttiva	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Del.	Edifici da delocalizzare	Ristrutturazione ricostruttiva	PUC	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s

C.5	Impianti distributori	Interventi su edificato esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
R	Residenze isolate nel Produttivo	Interventi su edificato esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
VU	Verde Urbano	Manufatti agricoli amatoriali	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s
Vpr	Verde privato	Nessuna costruzione	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F1s	F1s	F1s
VC	Verde complementare	Nuova costruzione manufatti Sc 80 mq	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
Sd	Servizi per il culto	Interventi su edificato esistente	IDC	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Sd.1	Chiesino di Bagnolo	Nuova costruzione	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s

Sr, Sh,Ss, St , Sa	Servizi di uso pubblico	Interventi su edificato esistente	IDC	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Sb	Servizi per istruzione di base	Interventi su edificato esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F3s	F4s
Sb.1, Sb.2, Sb.3, Sb.4	Nuove scuole	Nuova costruzione	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
Si	Nuova scuola	Nuova costruzione		F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F3s	F4s
Sc	Cimitero	Interventi su edificato esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Sc.1	Nuovo cimitero Oste	Nuova costruzione	ID	F1g				F1i	F2i	F4.4i	F4.4i			F2s	F4s
ERS	Aree per edilizia sociale	Interventi su edificato esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Pp	Parcheggi pubblici	Interventi su esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
Pp.1	Nuovo parcheggio via Scarpettini	Nuova costruzione	ID	F1g						F4.3i				F2s	
PZ	Piazze esistenti	Interventi su esistente	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F2s
Ps	Campi sportivi scoperti esistenti	Piccoli manufatti	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s
PS.1	Ampliamento impianto sportivo di Oste	Nuovo campo calcio con tribune	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F4s
Vg	Verde pubblico	Piccoli chioschi	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s
Vo	Orti urbani	Nuova costruzione piccoli annessi	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s
Vp	Parchi urbani	Piccoli chioschi	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s
Vpa	Parchi agricoli	Nuova costruzione piccoli annessi	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F4s
VS	Verde di arredo stradale	Nessuna costruzione	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F2i	F2i	F1s	F1s	F1s	F1s
M.esist.	Strade esistenti		ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
M.prog.	Strade di progetto		ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
	Parchi storici	Nessuna costruzione	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F2i	F2i	F1s	F2s	F2s	F4s

AS	Area sportive ricreative	Piccoli manufatti , chioschi	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F4s
CI.3	Depositi a cielo aperto	Piccoli manufatti	ID	F1g	F2.1g	F2.2g	F2.2g	F1i	F2i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F4s

Tabella 2 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi previsti nelle aree di trasformazione; in grisé sono indicati gli interventi per i quali è stata redatta una specifica scheda di fattibilità.

				Fattibilità Geologica				**Fattibilità Idraulica**				**Fattibilità Sismica**			
Aree di Trasformazione				**Classi Pericolosità**											
Sigla	**Descrizione**	**Interventi ammessi**	Tipo di strumento urbanistico	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**I1**	**I2**	**I3**	**I4**	**S1**	**S2**	**S3**	**S4**
AT1_05	Morecci 1	Nuova costruzione	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i		F4.1i	F3s		F3s	
AT1_08	Leoncavallo	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i	F2i	F4.1i				F3s	
AT1_11	Rosselli	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i	F2i	F4.1i	F4.1i			F3s	
AT1_12	Barzano	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i						F3s	
AT1_19	S.Carlo	Nuova costruzione	PA	F1g	F2.1g			F1i					F3s		
AT2_02	Podere Vivaio	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i	F2i	F4.4i	F4.4i			F3s	
AT3_11	Milano	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i	F2i	F4.1i			F2s		
AT3_12	Adda	Sostituzione edilizia	PA	F1g						F4.2i	F4.2i		F2s		
AT3_14	Centro Oste	Ristrutturazione urbanistica	PA	F1g						F4.2i	F4.2i		F2s		
Es N.1	Villa del Barone	Restauro e risanamento conservativo	PA	F3g				F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s		
Es N.2	Villa Parugiano	Nuova costruzione	PA	F1g				F1i	F2i	F4.1i	F4.1i			F3s	

Es N.3	Villa Strozzi	Restauro e risanamento conservativo	PA	F1g	F2.1g			F1i				F3s			
Es N.4	Villa Focanti	Restauro e risanamento conservativo	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.2i	F4.2i			F3s	
Es N.5	Villa Popolesco	Restauro e risanamento conservativo	PA	F1g				F1i						F3s	
Es N. 6	Emergenze storiche	Restauro e risanamento conservativo	PA		F2.1g			F1i				-	-	-	-
TP1	Tessuto a piattaforme produttive	Ristrutturazione urbanistica	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F3s	F4s
TP2	Tessuto produttivo Misto	Ristrutturazione urbanistica	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F3s	F4s
TT	Tessuto terziario	Ristrutturazione urbanistica	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F3s	F4s
AD	Aree degradate	Ristrutturazione urbanistica	PA	F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F3s	F4s

Tabella 3 – Classificazione di fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del territorio urbanizzato.

	Fattibilità geologica				**Fattibilità idraulica**				**Fattibilità sismica**			
	Classi di Pericolosità											
Tipologie di intervento	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**I1**	**I2**	**I3**	**I4**	**S1**	**S2**	**S3**	**S4**
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F1i	F2i	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1g	F1g	F2.1g	F2.2g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.1i	F4.1i	F1s	F1s	F1s	F1s
Demolizione con parziale o totale ricostruzione anche con ampliamento volumetrico e/o con realizzazione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F2s	F2s	F4s
Cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento	F1g	F1g	F2.1g	F4g	F1i	F2i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F4s
Nuove edificazioni (al di fuori del territorio urbanizzato)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2.1i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F4s
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4b)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F4s
Parcheggi (Art. 13 c.4b)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F2.1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F1s	F1s	F1s
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s

Strada a servizio del nuovo asilo a Morecci: Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4b): F2.1g; F1i; F1s

Annesso parcheggio a servizio del nuovo asilo a Morecci: Parcheggi (Art. 13 c.4b) - F2.1g; F1i; F1s