

# Comune di Castelfranco Piandiscò

Provincia di Arezzo

## PIANO OPERATIVO

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

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile GIS

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

**GEOPROGETTI Studio Associato**

**Geol. Emilio Pistilli**

Studi geologici



**Sorgente Ingegneria**

studio tecnico associato

**Ing. Luca Rosadini**

**Ing. Leonardo Marini**

Studi idraulici

**Ing. Jacopo Taccini**

Collaborazione studi idraulici

**PFM srl. Società tra professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli**

Collaborazione studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Arch. Alessandro Melis**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**Michele Rossi**

Sindaco

**Marco Morbidelli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Massimo Balsimelli**

Responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



## Norme Tecniche di Attuazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni,  
del Verbale di Conferenza Paesaggistica  
e di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

**STATO MODIFICATO**

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

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

**Settembre 2025**

## **INDICE**

<b>PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO 1 : Generalità.....</b>	<b>9</b>
Art.1. Definizioni.....	9
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	9
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	9
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	11
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	12
Art.6. Regolamento Edilizio.....	12
<b>CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>13</b>
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	13
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	13
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	14
Art.9.1 - Dimensionamento degli standard per interventi soggetti a Piano Attuativo.....	14
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....</b>	<b>16</b>
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	16
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	16
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	16
Art.13. Piani Attuativi.....	17
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana.....	18
Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	19
Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	19
Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	20
<b>CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>21</b>
Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	21
Art.19. Distanze.....	21
Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	21
Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico.....	22
Art.19.3 - Distanze minime tra edifici.....	23
Art.19.4 - Distanze dalle strade.....	23

Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze.....	24
<b>Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi.....</b>	<b>25</b>
Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	25
Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	26
Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	28
<b>Art.21. Dereghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d’uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>31</b>
<b>Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>31</b>
<b>Art.23. Destinazione d’uso attuale.....</b>	<b>31</b>
<b>Art.24. Mutamento della destinazione d’uso.....</b>	<b>31</b>
Art.24.1 - Residenziale.....	33
Art.24.2 - Attività industriali e artigianali.....	33
Art.24.3 - Attività commerciali all’ingrosso e depositi.....	34
Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	35
Art.24.5 - Attività turistico ricettive.....	35
Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....	35
Art.24.7 - Attività Agricole.....	36
Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	36
<b>CAPO 4 : Interventi edilizi.....</b>	<b>39</b>
<b>Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....</b>	<b>39</b>
Art.25.1 - Manutenzione ordinaria.....	39
Art.25.2 - Manutenzione straordinaria.....	39
Art.25.3 - Restauro e risanamento conservativo.....	40
Art.25.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativa.....	42
<i>Art. 25.4.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo R1.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 25.4.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo R2.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 25.4.3 - Ristrutturazione edilizia di tipo R3.....</i>	<i>43</i>
Art.25.5 - Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva.....	44
<b>Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di addizione volumetrica e interventi una tantum, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione.....</b>	<b>45</b>
Art.26.1 - Addizione volumetrica.....	45
Art.26.2 - Sostituzione edilizia.....	47
Art.26.3 - Ristrutturazione urbanistica.....	48
Art.26.4 - Demolizione senza ricostruzione.....	48
<b>PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>49</b>
<b>TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....</b>	<b>49</b>
<b>Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....</b>	<b>49</b>

Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.).....	49
Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....	50
Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.).....	52
Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.).....	53
Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.).....	53
Art.27.6 - Edifici non censiti.....	54
Art.27.7 - Edifici degradati e diruti.....	54
Art.27.8 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	55
Art.27.9 - Edifici posti in aree o fasce di rispetto.....	56
Art.27.10 - Riclassificazione di edifici.....	56
Art.27.11 - Edifici ricompresi all'interno della Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena.....	57
<b>Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....</b>	<b>58</b>
Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.....	59
Art.28.2 - Criteri di intervento.....	59
Art.28.3 - Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali.....	61
Art.28.4 - Recupero dei sottotetti.....	64
Art.28.5 - Chioschi, dehors e gazebo per attività di somministrazione di alimenti e bevande.....	65
<b>TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>68</b>
<b>CAPO 1: Il territorio urbanizzato consolidato.....</b>	<b>68</b>
<b>Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....</b>	<b>68</b>
<b>Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato.....</b>	<b>68</b>
Art.30.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A.....	68
<i>Art.30.1.1 – Tessuto di impianto Storico – Sottozona “A1.”</i> .....	70
<i>Art.30.1.2 – Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– Sottozona “A2”</i> .....	71
Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	72
<i>Art.30.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: BR</i> .....	73
<i>Art.30.2.2 – Tessuto a bassa densità: B0</i> .....	74
<i>Art.30.2.3 – Tessuto consolidato : B1</i> .....	77
<i>Art.30.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2</i> .....	78
<i>Art.30.2.5 – Tessuto per l'edilizia residenziale pubblica: B3</i> .....	79
<i>Art.30.2.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc</i> .....	80
Art.30.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	80
<i>Art.30.3.1 – Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo:D1</i> .....	81
<i>Art.30.3.2 – Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento:D2</i> .....	82
<i>Art.30.3.3 – Tessuto a prevalente destinazione commerciale:D3</i> .....	83
<b>Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.32. Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo : E0p.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.33. Aree di verde privato : Vpr.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.34. L'albergo diffuso.....</b>	<b>86</b>
<b>Art.35. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici.....</b>	<b>86</b>
<b>CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....</b>	<b>88</b>



<b>Art.36. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....</b>	<b>88</b>
Art.36.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	88
Art.36.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	89
Art.36.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	90
Art.36.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	91
<i>Art.36.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....</i>	<i>91</i>
Art.36.5 - Parco fluviale – F5.....	93
<b>CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>94</b>
<b>Art.37. Caratteri generali.....</b>	<b>94</b>
<b>Art.38. Zone destinate alla viabilità veicolare.....</b>	<b>94</b>
<b>Art.39. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistica e mobilità ciclo-pedonale.....</b>	<b>95</b>
<b>Art.40. Verde di arredo stradale.....</b>	<b>96</b>
<b>TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>97</b>
<b>CAPO 1 : Caratteri generali.....</b>	<b>97</b>
<b>Art.41. Disposizioni generali.....</b>	<b>97</b>
Art.41.1 - Agriturismo, agricampeggio.....	98
Art.41.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	100
Art.41.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	101
Art.41.4 - Viabilità podereale, interpodereale e vicinale in zona agricola.....	102
<b>Art.42. Articolazione del territorio rurale.....</b>	<b>102</b>
<b>CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....</b>	<b>104</b>
<b>Art.43. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....</b>	<b>104</b>
<b>Art.44. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....</b>	<b>104</b>
Art.44.1 - Abitazioni rurali.....	104
Art.44.2 - Manufatti aziendali.....	106
<i>Art.44.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....</i>	<i>107</i>
<i>Art.44.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....</i>	<i>108</i>
<i>Art.44.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) ( manufatti aziendali non temporanei).....</i>	<i>108</i>
<i>Art.44.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....</i>	<i>109</i>
<i>Art.44.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)....</i>	<i>110</i>
Art.44.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	113
<i>Art.44.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.44.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....</i>	<i>114</i>
<i>Art.44.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.44.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....</i>	<i>115</i>

<i>Art.44.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.....</i>	<i>116</i>
<b>Art.45. Aree boscate.....</b>	<b>117</b>
<b>Art.46. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa.....</b>	<b>117</b>
<b>Art.47. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....</b>	<b>118</b>
<b>CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....</b>	<b>120</b>
<b>Art.48. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....</b>	<b>120</b>
Art.48.1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	120
Art.48.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	121
Art.48.3 - Funzioni ammesse e ulteriori interventi per le sottozone – Sottosistemi territoriali.....	123
<i>48.3.1 E1 – Sottosistema Territoriale della Montagna ed E2 – Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna.....</i>	<i>123</i>
<i>48.3.2 E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata.....</i>	<i>124</i>
<i>48.3.3 E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano.....</i>	<i>125</i>
<i>48.3.4 E5.1 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela.....</i>	<i>126</i>
<i>48.3.5 E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze.....</i>	<i>127</i>
<i>48.3.6 E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggiore tutela.....</i>	<i>128</i>
<i>48.3.7 E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle.....</i>	<i>128</i>
Art.48.4 - Norme comuni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.....	129
Art.48.5 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	130
Art.48.6 - Aree di pertinenza degli edifici.....	131
<b>CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....</b>	<b>133</b>
<b>Art.49. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....</b>	<b>133</b>
<b>Art.50. Disciplina degli ambiti di pertinenza di aggregati, centri antichi, edifici specialistici e ville.....</b>	<b>133</b>
<b>Art.51. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....</b>	<b>135</b>
Art.51.1 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De.....	135
Art.51.2 - Attività turistiche in zona agricola -T.....	136
Art.51.3 - Aree giacimento - Ag.....	136
<i>Art. 51.3.1 – Disciplina specifica per le Aree a destinazione estrattiva - AdE.....</i>	<i>138</i>
Art.51.4 - Campagna urbanizzata - TR11.....	141
<i>Art.51.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11.....</i>	<i>141</i>
Art.51.5 - Attività dismesse in zona agricola - Dr.....	142
Art.51.6 - Aree produttive-artigianali esistente in zona agricola - D.....	142
<b>PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>145</b>
<b>CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....</b>	<b>145</b>
<b>Art.52. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....</b>	<b>145</b>
Art.52.1 - Progetti Norma.....	145
<i>Art.52.1.1 – Interventi Diretti: ID.....</i>	<i>146</i>

Art.52.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....	146
Art.52.1.3 - Aree di Trasformazione: AT.....	148
Art.52.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ.....	149
Art.52.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....	150
Art.52.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	150
Art.52.2 - Interventi di riqualificazione urbana.....	150
Art.52.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	151
Art.52.2.2 – Interventi di riqualificazione per le Attività dismesse in zona agricola Dr.....	153
Art.52.2.3 – Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	153
Art.52.2.4 – Perequazione Territoriale.....	154
Art.52.2.5 – Registro dei crediti edilizi.....	154
<b>CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell’art.25 della L.R. 65/2014.....</b>	<b>156</b>
Art.53. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	156
<b>PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>157</b>
<b>TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....</b>	<b>157</b>
<b>CAPO 1 - Le fonti energetiche rinnovabili e criteri localizzativi.....</b>	<b>157</b>
Art.54. Impianti fotovoltaici e solare termico per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	157
Art.54.1 - Impianti fotovoltaici e solari termici all’interno del perimetro del Territorio Urbanizzato...157	
Art.54.2 - Impianti fotovoltaici e solari termici all’esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato...158	
Art.54.3 - Norme comuni per gli impianti fotovoltaici a terra.....	159
Art.55. Impianti a biomasse.....	160
Art.56. Impianti eolici.....	161
Art.57. Criteri generali per l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	161
<b>CAPO 2 – Zone speciali.....</b>	<b>163</b>
Art.58. Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine o di ripa.....	163
Art.58.1 - I contesti fluviali.....	163
Art.59. Aree di rispetto cimiteriale.....	164
Art.60. Area di rispetto dei depuratori e dai siti di captazione.....	164
Art.61. Area di recupero ambientale.....	164
<b>CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....</b>	<b>166</b>
Art.62. Beni paesaggistici e Beni culturali.....	166
Art.62.1 - Il potenziale archeologico.....	167
Art.63. Aree protette.....	170
<b>CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>171</b>
Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.	171

<b>Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....</b>	<b>171</b>
Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	171
Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	172
Art.65.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	172
Art.65.4 - Depurazione.....	173
Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	174
Art.65.6 - Inquinamento acustico.....	174
Art.65.7 - Risparmio energetico.....	175
<b>TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....</b>	<b>177</b>
<b>CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni urbanistiche.....</b>	<b>177</b>
<b>Art.66. Disposizioni comuni.....</b>	<b>177</b>
<b>Art.67. Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 5/R 30/01/2020.....</b>	<b>177</b>
Art.67.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	177
Art.67.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	179
Art.67.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	180
Art.67.4 - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	181
<b>Art.68. Criteri per la trasformazione che discendono da normative sovraordinate.....</b>	<b>181</b>
Art.68.1 - Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI Bacino Fiume Arno.....	182
Art.68.2 - Criteri per la trasformazione che discendono dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.....	182
Art.68.3 - Criteri per la trasformazione che discendono dal Capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA).....	184
Art.68.4 - Criteri per la trasformazione che discendono dalle Norme di attuazione del <i>Piano di Vacino del Fiume Arno, stralcio – Rischio Idraulico</i> approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 novembre 1999, n.226.....	184
Art.68.5 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 num 41, disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua.....	185
Art. 68.5.1 – Disposizioni generali – definizioni (Art. 2 L.R. 41/2018).....	186
Art. 68.5.2 – Tutela dei corsi d'acqua (Art. 3 L.R. 41/2018).....	187
Art. 68.5.3 – Opere per la gestione del rischio di alluvioni (Art. 8 L.R. 41/2018).....	189
Art. 68.5.4 – Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 10 L.R. 41/2018).....	190
Art. 68.5.5 – Interventi di nuova costruzioni in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 11 L.R. 41/2018).....	191
Art. 68.5.6 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 12 L.R. 41/2018).....	191
Art. 68.5.7 – Infrastrutture a rete (Art. 13 L.R. 41/2018).....	192
Art. 68.5.8 – Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14 L.R. 41/2018).....	193
Art. 68.5.9 – Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16 L.R. 41/2018).....	194
Art.68.6 - Piano di Gestione Acque delle acque e dei corpi idrici sotterranei del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (Pdg).....	194
<b>Art.69. Ulteriori condizionamenti alla fattibilità degli interventi.....</b>	<b>194</b>



Art.69.1 - Aspetti geologici, sismici e della vulnerabilità.....	195
Art.69.2 - Aspetti idraulici.....	197
<b>Art.70. Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico.....</b>	<b>199</b>
<b>CAPO 2 - Norme Finali.....</b>	<b>201</b>
<b>Art.71. Barriere architettoniche.....</b>	<b>201</b>
<b>Art.72. Piano Comunale di Protezione Civile.....</b>	<b>201</b>
<b>Art.73. Edilizia sociale.....</b>	<b>201</b>
<b>Art.74. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....</b>	<b>201</b>
<b>Art.75. Salvaguardie e norme transitorie.....</b>	<b>202</b>

## **PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO 1 : Generalità**

##### **Art.1. Definizioni**

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

##### **Art.2. Contenuti del Piano Operativo**

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

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

2. Il Piano Operativo recepisce il Progetto di Paesaggio regionale di cui all'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR denominato "Territori del Pratomagno" (approvato con DCR 24/2022).

##### **Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo**

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

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

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati urbanistici:**

- Relazione generale
- Relazione di monitoraggio
- Tavola n.1 (nord-sud) – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola n.2 (nord-sud) – Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole da n.3 a n.7 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A – Regesto dei fabbricati censiti
  - Allegato da A1 a A7 – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente
  - Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
  - Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica in Beni Paesaggistici
  - Allegato C – Album dei nuclei rurali
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Opere pubbliche e aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
  - Allegato F - Limitazioni per installazione impianti fotovoltaici
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
  - Allegato 1 (nord-sud) – Raffronto tra le previsioni di PO e i Vincoli paesaggistici
  - Allegato 2 – Modifiche apportate a seguito del Verbale di Conferenza Paesaggistica

**Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza** composta da:

- doc.QV1- Rapporto Ambientale
- doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
- doc.QV2- Sintesi non Tecnica
- doc.QV3- Studio d'Incidenza
- doc.QV4 – Dichiarazione di sintesi

**Indagini geologiche**, composte da:

- Relazione geologica PO
- Tavv QGR1- QGR1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- Tavv QGS1- QGS1 - Carta della vulnerabilità sismica

- Tavv QGT1 -QGT2 - Carta dell'esposizione sismica
- Tavv QGU1 -QGT2 - Carta delle aree a rischio sismico

Indagini idrauliche, composte da:

- PO.I 01N – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – Nord
- PO.I 01S – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – Sud

#### **Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo**

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

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

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

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.52.1.3, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

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

## **Art.6. Regolamento Edilizio**

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

2. L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare il nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 30.04.2021. Esso detta le norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza.

## **CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo**

### **Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
  - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
  - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 4 TITOLO VI delle presenti norme.
6. I successivi livelli di pianificazione comunale, di Settore ed i progetti che influenzano l'area protetta IT5180011 *Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno* dovranno essere sottoposti a procedimento di Vinca.

### **Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano**

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.



3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968). Gli Uffici Comunali sono tenuti alla costante verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo residenziale che a quello produttivo-artigianale ed alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968). In particolare ai fini del rispetto di quanto previsto dall'art.37.2 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, qualora fosse raggiunta la quota del dimensionamento residenziale e produttivo-artigianale massimo del 40% del dimensionamento dello stesso Piano Strutturale nel corso del quinquennio di validità del Piano Operativo, gli uffici comunali sono tenuti alla sospensione dei titoli edilizi che prevedono nuovo dimensionamento con destinazione residenziale e produttivo-artigianale fino alle redazioni del successivo Piano Operativo.
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.
7. Il dimensionamento per gli interventi RQ si riferisce al quantitativo di SE esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo. Tale dimensionamento dovrà essere sottratto dal dimensionamento complessivo del Piano Strutturale attraverso un attento monitoraggio, fino ad esaurimento della capacità ammessa dal Piano Strutturale per la categoria R-Riuso.

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

1. Il presente articolo disciplina il dimensionamento e la realizzazione degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, distinguendo la disciplina applicabile per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, ivi compresi gli interventi diretti e i Progetti Unitari Convenzionati, dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano incremento del carico urbanistico e gli interventi diretti di nuova edificazione.
2. Le aree a standard dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente accessibili e fruibili. Non potranno, pertanto, essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione, molto frammentate o di forma fortemente irregolare né aree in forte declivio o non direttamente accessibili da altri spazi pubblici.

#### **Art.9.1 - Dimensionamento degli standard per interventi soggetti a Piano Attuativo**

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

- aree a verde pubblico attrezzato	12,0 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	5,0 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune	4,0 mq./ab.

- aree per parcheggi 3,0 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede norma di cui agli allegati B e B1, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE) come definita dal Regolamento regionale 39/R/2018. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

4. In caso di una frazione di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 40 mq, si approssima per eccesso.

5. Per gli insediamenti produttivi il P.O., in conformità al D.M. n. 1444/1968, mira a conseguire la dotazione di aree a standards di seguito specificata:

a nei nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

b nei nuovi insediamenti di carattere commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765. Tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

6. E' ammessa la totale destinazione delle aree a standard a parcheggio di uso pubblico sia per gli insediamenti residenziali di cui al comma 1 che per gli insediamenti produttivi di cui al comma 2. Tale facoltà potrà essere esercitata dall'Amministrazione Comunale dopo aver accertato che la mancata realizzazione degli standard diversi dal parcheggio pubblico non determini effetti negativi nel contesto urbanistico di riferimento.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

### **CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo**

#### **Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo**

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

#### **Art.11. Intervento edilizio diretto**

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

#### **Art.12. Progetti Unitari Convenzionati**

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.
3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale con un unico atto.
4. Il termine di validità del Progetto Unitario Convenzionato, decorrente dalla data della delibera di adozione del Consiglio Comunale, è di norma fissato in cinque anni. Un termine più lungo, fino ad un massimo di dieci anni, può essere fissato nella convenzione nei casi di particolare complessità

dell'intervento.

5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

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

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.
- che resti invariata la dotazione di standard e di opere di urbanizzazione previsti nella relativa scheda di cui all'Allegato B e B1.

### **Art.13. Piani Attuativi**

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

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

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

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

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

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto

di intervento.

f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;

h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;

i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;

l) relazione geologica di fattibilità;

m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.

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

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

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

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

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

#### **Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana**

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

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

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

### **Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, il rilascio del titolo abilitativo-è subordinato alle seguenti procedure:
  - a) preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui il titolo fa riferimento;
  - b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione, da stipulare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti, con il quale il soggetto attuatore si obbliga, entro il termine indicato nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste ed alla cessione gratuita delle stesse e delle aree su cui insistono;
  - c) presentazione di una congrua garanzia fidejussoria, con le caratteristiche di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016, il cui importo è determinato dal computo metrico approvato e maggiorato del 20%.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere completo di tutti i documenti componenti il progetto esecutivo di cui all'art. 33 del DPR n. 207/2010. In rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento è consentita, su indicazione del Responsabile del Procedimento, l'omissione di uno o più dei documenti costituenti il progetto esecutivo.
4. Per la progettazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo e degli standard da cedere all'Amministrazione è obbligatoria l'adozione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) adottati nell'ambito del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP), relativamente alle categorie di forniture e lavori strettamente correlati alla tipologia di opera di urbanizzazione da realizzare ed alle caratteristiche tecnico-progettuali della stessa. L'obbligo di cui al presente comma si applica per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo e per gli standard di qualunque importo, relativamente alle categorie di forniture e di affidamenti di servizi e lavori oggetto dei criteri ambientali minimi adottati nell'ambito del citato Piano d'azione.
5. Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di pubblica illuminazione è obbligatoria l'installazione di corpi illuminanti a LED dotati di regolazione automatica del flusso luminoso.

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

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di



miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

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

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

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

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

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

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

## **CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale**

### **Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici**

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

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

- a dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati, degli interventi di rigenerazione urbana, dei progetti esecutivi di opere pubbliche, nonché delle domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, presentati successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
- b per le varianti ai Piani Attuativi, ai Progetti Unitari Convenzionati, agli interventi di rigenerazione urbana, ai progetti esecutivi di opere pubbliche, il cui atto di approvazione è successivo all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
- c per le varianti ai Permessi di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ai Permessi di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alle Segnalazione Certificate di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, nonché per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, che configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197 della L.R. 65/2014, presentate successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse.

### **Art.19. Distanze**

#### **Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà**

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

2. Devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a 3,00 metri:

- a le tettoie con superficie superiore ad 8 mq;
- b i locali accessori e i volumi tecnici.

3. Devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà pari a 1,50 metri le piscine e i manufatti di servizio ad un solo livello e realizzati in legno o con altro materiale leggero, diverso

dalla muratura, quali cassette in legno e tettoie con superficie fino a 8 mq, semplicemente ancorati al suolo.

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

- a costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 del Codice Civile);
- a costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
- b i volumi completamente interrati di nuova realizzazione, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti ad eccezione delle piscine;
- c spazi di accesso e manovra ai locali interrati;
- d scannafossi;
- e le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014.

5. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di costruzione in aderenza, in deroga alle distanze minime dai confini disciplinate dai precedenti commi 2, 3, 4 e dal Codice Civile, sono ammesse distanze dai confini inferiori in caso di accordo tra tutti i confinanti interessati, mediante scrittura privata sottoscritta e registrata con autentica di firma da notaio o pubblico ufficiale, con allegata la planimetria dell'intervento sottoscritta per presa visione ed accettazione, che descriva in modo inequivocabile l'oggetto da realizzare e la sua collocazione rispetto ai confini di proprietà. In tali casi la verifica delle distanze viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate dall'accordo.

6. Qualora l'area di intervento confini con aree di proprietà comunale, la deroga di cui al comma 6 può essere esercitata unicamente previo ottenimento del parere favorevole espresso dall'Ufficio Patrimonio e Manutenzioni.

#### **Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico**

1. Costituisce confine del lotto urbanistico la linea di demarcazione tra due diverse zone urbanistiche, come definite al precedente art. 5.

2. Non possono essere realizzate fuori dal limite di cui al comma 1 le parti relative a marciapiedi, sporti di gronda, terrazzi a sbalzo, fondazioni, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, scale esterne, ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, pensiline ed elementi in aggetto in genere, ecc, di qualunque misura, nonché le opere correlate a delimitare le aree di pertinenza degli edifici quali muri di recinzione, di contenimento, e similari, recinzioni su cordoli in c.a. o muratura, recinzioni con pannellature chiuse.

3. Il divieto di cui al comma 2 si applica anche nei casi di unica proprietà connotata da diverse destinazioni di zona. In tali casi, qualsiasi parte del fabbricato deve essere contenuta all'interno della stessa destinazione di zona.

4. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.

### **Art.19.3 - Distanze minime tra edifici**

1. Fatto salvo il rispetto delle norme contenute nel D.M. 1444/1968, ad eccezione degli interventi nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica:

a si considerano pareti finestrate le pareti degli edifici dotate:

1 di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano;

2 di finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.;

1 di portoncini d'ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.

a non sono considerate pareti finestrate le pareti degli edifici:

1 dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile;

2 che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali accessori complementari, come cantine, sgomberi ecc.

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

3. La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato. Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.

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

5. Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze, ma è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:

a previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50;

b previo parere favorevole dell'Azienda ASL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aereoilluminante in relazione alla distanza fra i fabbricati.

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

### **Art.19.4 - Distanze dalle strade**

1. La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza, sia in quella prevista negli strumenti

urbanistici vigenti. Per le aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada mentre per le aree interne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal presente articolo.

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

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

1. ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
2. ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
3. ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

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

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

- a) gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada;
- b) distanze inferiori dal confine stradale sono ammesse solo nel caso di interventi che necessitino di allineamenti a fabbricati esistenti;
- c) nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione, ovvero della porzione che modifica la sagoma dell'edificio, sull'allineamento esistente e definito da almeno due fabbricati esistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dal presente Piano Operativo, è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

#### **Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze**

1. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici, previste dall'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai limiti del lotto urbanistico stabilite dal precedente art. 19.2.

3. Ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

#### **Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi**

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

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

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

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

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

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali sottoriportati nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte nelle Schede Norma di cui all'Allegato B e B1

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

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati e nelle aree di trasformazione ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1.

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

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

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



prescrizioni dettate nel Regolamento Edilizio

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

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

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

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

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso ;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che comporti incremento di carico urbanistico.

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

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

a) del volume totale o della volumetria complessiva per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;

b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

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

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

4. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 50 metri e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.
6. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale che comportano la modifica di posti auto esistenti ovvero la realizzazione di nuovi posti auto, gli stessi devono essere vincolati con atto notarile in maniera permanente in qualità di pertinenza a ciascuna unità immobiliare di riferimento.
7. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione. E' demandata ad apposito regolamento la disciplina della monetizzazione degli standard di cui al presente comma, che potrà essere applicata solo a Regolamento approvato.
8. Ove consentito, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:
- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
  - b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
  - c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio, anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
9. Nei casi di cui al comma 7, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 4 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.
10. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.
11. Ai sensi del DPGR 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.
12. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si

applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3.

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

### **Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione**

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

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

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

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

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

- a per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;
- b per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento -nel caso di ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

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

7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina

di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.

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

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

#### **Art.21. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

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

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) le serre solari , da realizzare nel rispetto di quanto previsto dall'art. 111 del Regolamento Edilizio, disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;
- c) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, è ammesso un incremento fino al 10% della superficie calpestabile, quale incentivo volumetrico per l'esecuzione di interventi di edilizia sostenibile. Gli incentivi di Superficie Calpestabile sono definiti in base alla classe energetica attribuita agli edifici come di seguito indicato:

- 10% di Superficie calpestabile per edifici in classe energetica A4 e A3;
- 5% di Superficie calpestabile per edifici in classe energetica A2 e A1;
- 2% di Superficie calpestabile per edifici in classe energetica B.

3. L'esclusione dal computo dei parametri urbanistici di cui al comma 1 ovvero l'attribuzione dell'incentivo volumetrico di cui al comma 2 è subordinato alla conformità del progetto alle Linee Guida regionali approvate con deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, certificata dal progettista con una relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), redatta in sede di elaborazione del progetto esecutivo, e dal professionista abilitato con la certificazione di cui all'articolo 149, comma 1, della

L.R. n. 65/2014, alla ultimazione dei lavori. Nella relazione illustrativa dovrà essere verificato il “bilancio energetico” che dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell’irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Nella relazione di fine lavori deve essere attestata la conformità delle opere realizzate a quanto previsto in progetto.

4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

5. L’entrata in vigore delle Linee Guida regionali previste dall’art. 219 della L.R. n. 65/2014 in sostituzione delle Linee Guida regionali approvate con deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, sono immediatamente efficaci senza la necessità di variante urbanistica del presente Piano Operativo.

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

### **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

#### **Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

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

#### **Art.23. Destinazione d'uso attuale**

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

#### **Art.24. Mutamento della destinazione d'uso**

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici

classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

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

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

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

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

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo. Sono altresì ammesse, in deroga al divieto di modifica dei prospetti negli interventi di manutenzione straordinaria definita al successivo art. 25.2, modifiche ai prospetti che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma dell'edificio e il carattere architettonico della facciata, necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa.

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

6. È vietato il cambio di destinazione d'uso verso la categoria funzionale residenziale dei locali situati ai piani terra:

a) per le porzioni di immobili prospicienti:

- Via Cavour, Via V. veneto, Via Roma, Via Piave e nella Piazza Vittorio Emanuele, di Castelfranco di Sopra;

- Via V. Emanuele, Via degli Orti, Via Luzzatto, Via Rinuccino, Piazza Matteotti, Via delle Scuole, a Faella;

per le porzioni di immobili ubicati in Pian di Scò ricadenti nella Zona A prospicienti via Roma, e nelle Zone Br prospicienti Viale Marconi.

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

#### **Art.24.1 - Residenziale**

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

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

#### **Art.24.2 - Attività industriali e artigianali**

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

- a) le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti di materiali e prodotti afferenti al ciclo produttivo compresi i materiali e prodotti finiti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
- b) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- c) l'artigianato di servizio qualora connessi alla cura delle persone e delle abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, gelaterie, e similari, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;
- d) artigianato di produzione di beni artistici qualora connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico, o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico con Superficie Calpestabile



non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

e) le attività estrattive;

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

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

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

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

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

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

Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

#### **Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

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

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

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

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

suolo.

#### **Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio**

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

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

#### **Art.24.5 - Attività turistico ricettive**

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

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

#### **Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private**

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

- a) direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli

studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;

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

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

#### **Art.24.7 - Attività Agricole**

1. La destinazione d'uso agricola comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali.

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

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

- a) servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;
- b) servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- c) servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;
- d) servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni;
- e) servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;
- f) servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;
- g) servizi cimiteriali. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa

convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;

- h) servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, fatta eccezione per gli impianti di cui all'art.24.2, comma 1, lett.g), gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;
- i) servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.
- j) impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione delle gradinate e delle costruzioni di cui all'art.36.2 commi 3 e 4.
- k) parchi e giardini pubblici o di uso pubblico: sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- l) parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- m) verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;
- n) piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;
- o) parcheggi pubblici a raso.

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

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

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Sono inoltre ammessi spazi

destinati al coworking nella misura massima di 150 mq di SU e comunque nella misura massima del 49% dell'intera SU del fabbricato. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;

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

## **CAPO 4 : Interventi edilizi**

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

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

#### **Art.25.1 - Manutenzione ordinaria**

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

#### **Art.25.2 - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono costituiti dalle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli stessi. Detti interventi possono comportare il cambio di funzione di superfici accessorie in superfici utili, e viceversa, purché non implicanti modifiche dei prospetti. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono, infine, la nuova realizzazione, modifica o rifacimento di servizi igienico sanitari anche se comportanti opere murarie, escluse quelle esterne, e degli impianti tecnologici e di smaltimento dei liquami; la realizzazione di aperture, chiusure e altre modifiche alle tramezzature interne alle singole unità immobiliari senza alterazione dello schema distributivo delle stesse; il rinnovo, il rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione all'interno dell'edificio, non comportanti mutamento dell'aspetto esteriore; la realizzazione di scannafossi, intercapedini e vespai completamente interrati.
2. Sono, inoltre, ricompresi negli interventi di manutenzione straordinaria gli interventi volti

all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico classificati nelle categorie E.R.V., E.Va., come individuati negli elaborati di P.O., devono conservare la distribuzione, le forme e i materiali e adottare modalità esecutive delle opere e degli interventi appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni. In particolare detti interventi devono essere realizzati utilizzando materiali costruttivi tipici e nel rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici e decorativi del luogo e della tradizione storica non devono comportare:

- a) alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture,
- b) modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio,

4. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e/o di sicurezza, opportunamente documentate e non risolvibili con le ordinarie tecniche esecutive del restauro, è consentito l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In tal caso, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere "riconoscibili" come apporto attuale ai caratteri architettonici dell'edificio.

#### **Art.25.3 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, sulla base dell'analisi storico-critica di cui al successivo art.28.1 e nel rispetto degli elementi architettonici tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri storici e, al tempo stesso, ne assicurino la funzionalità anche mediante destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici,

2. In particolare, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono:

- a) la conservazione o il ripristino dell'assetto architettonico e decorativo;
- b) il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto. Nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- c) la ricostruzione filologica delle parti crollate, purché di modesta entità e a condizione che si tratti di crolli e demolizioni parziali. La ricostruzione dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla

documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente;

- d) la conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto architettonico, tipologico e distributivo storicizzato;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i muri di cinta e gli accessi;
- f) l'introduzione di elementi di isolamento interno;
- g) la conservazione e il consolidamento degli elementi strutturali originari, con possibilità di sostituzione nei soli casi in cui sia dimostrato con l'analisi storico-critica che lo stato di degrado ne rende impossibile il loro recupero con le ordinarie tecniche del restauro;
- h) l'eliminazione delle superfetazioni riconosciute incongrue rispetto l'organismo edilizio attraverso l'analisi storico-critica, senza possibilità di recupero delle volumetrie demolite;
- i) l'introduzione degli impianti e accessori, senza che questi comportino incremento della superficie esistente, necessari all'assetto funzionale, da collocare in punti compatibili con l'edificio dimostrati tali con l'analisi storico-critica;
- j) le opere reversibili indispensabili per lo specifico assetto funzionale e per la variazione del numero delle unità funzionali compatibili con l'assetto tipologico nonché con le caratteristiche architettoniche, strutturali e formali dell'organismo edilizio, ovvero finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa;
- k) la possibilità di uso residenziale del sottotetto con possibilità di rinnovo e/o sostituzione degli orizzontamenti anche per la realizzazione di soppalchi che non compromettano le proporzioni architettoniche, e di aperture di finestre a falda nei limiti del 2% della superficie del tetto dell'edificio;
- l) la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del consolidamento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- m) la possibilità di sostituzione dei collegamenti verticali senza alterazione dello schema distributivo quando ne sia dimostrata l'impossibilità di recupero con l'analisi storico-critica;
- n) gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate che riportino l'edificio al suo aspetto originario, nonché di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, previa redazione dell'analisi storico-critica.

3. Non è ammessa la realizzazione di balconi, di pensiline o altri elementi a sbalzo

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere l'assetto distributivo esistente; Qualora nel progetto di intervento l'assetto distributivo esistente risultasse variato per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, anche parti o reperti storici interni od esterni all'immobile, previa redazione della relazione storico-critica, relativa all'edificio o al complesso storico oggetto di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.



#### **Art.25.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativa**

1. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa a seconda del livello di opere che comportano si distinguono in:  
interventi di ristrutturazione edilizia R1, R2 ed R3

##### *Art. 25.4.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 sono gli interventi rivolti alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, nel rispetto dei principali elementi tipologici e dell'impianto distributivo principale del fabbricato, a condizione che non comportino modifica della volumetria complessiva della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Nonchè modifiche della quota dei solai se riferiti all'impianto originario.
2. Oltre gli interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora ritenute compatibili attraverso l'analisi storico-critica, con la ristrutturazione edilizia R1 sono consentiti:
  - a) modeste modifiche alle aperture esistenti nei prospetti degli edifici necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, qualora non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio;
  - b) modifiche agli elementi strutturali verticali finalizzati ad una nuova distribuzione ovvero al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa solo se coerenti con l'impianto originario e con i caratteri architettonici, tipologici e strutturali dell'edificio;
  - c) gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati.
3. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione possono prevedere il ripristino dei caratteri originari.

##### *Art. 25.4.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo R2*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 sono gli interventi che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio del suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore.
2. Oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 comprendono:
  - a) le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai e, in assenza di elementi di specifico valore storico-architettonico e/o tipologico, fino allo svuotamento

dell'involucro edilizio;

b) la modifica delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore ed a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare che irregolare;

c) il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm) ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio. In ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato con le caratteristiche costruttive, tipologiche ed estetiche tipiche del contesto in cui è inserito l'edificio nonché proprie della tipologia architettonica storica cui appartiene l'edificio. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE.

3. La modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore dell'edificio deve essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e strutturali delle porzioni dell'edificio costituenti la parte originale ovvero caratterizzate da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

#### *Art. 25.4.3 - Ristrutturazione edilizia di tipo R3*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3 sono gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la completa demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 sono consentiti:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi di ricomposizione volumetrica di volumi dell'edificio principale mediante la parziale riconfigurazione della sagoma dell'edificio esistente con la ricostruzione delle stesse volumetrie in aderenza dell'edificio, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente, anche con diversa area di sedime rispetto all'impianto originario, e/o con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile e viceversa, a condizione che non sia incrementata la volumetria complessiva originaria dell'edificio e che non si configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;
- l'accorpamento funzionale e riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie legittimamente esistenti nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio, previa demolizione e ricostruzione:

a) in aderenza all'edificio principale, nel limite massimo del 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente, ed in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico, anche con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile, a condizione che non si

configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;

b) nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, per l'intera volumetria complessiva legittimamente esistente ovvero di quella residua a seguito dell'intervento di cui alla lett.

a), a condizione che non si determini variazione da superficie accessoria a superficie utile;

- la riconfigurazione dei prospetti anche mediante la modifica delle forme e/o delle dimensioni delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture, a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e sia garantito l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti al tessuto edilizio di riferimento.

2. Gli interventi di ricomposizione volumetrica e/o di accorpamento funzionale non possono essere finalizzati alla contestuale modifica della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinati per tali scopi. Per le unità immobiliari in riferimento alle quali siano stati attuati gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3 non sono altresì ammessi la modifica della destinazione d'uso e/o la formazione di nuove unità immobiliari attraverso successivi interventi.

3. Non concorrono al calcolo della Volumetria Complessiva per la ricomposizione volumetrica ovvero per l'accorpamento funzionale:

- a) i manufatti minori quali tettoie, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi e similari,
- b) i manufatti aventi comunque altezza utile interna inferiore a 2,10 metri, indipendentemente dall'uso che li contraddistingue;
- c) i manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti. Tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di che prevedano la rimozione e sostituzione con materiali analoghi congrui al contesto in cui si inseriscono, senza alcuna alterazione di superficie e altezza.

#### **Art.25.5 - Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo consistono nella completa demolizione dell'edificio e la ricostruzione dello stesso all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. A seconda delle modalità di ricostruzione degli edifici la ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo si distingue in:

- a) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incremento di volumetria complessiva;
- b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e

senza incrementi di volumetria complessiva ;

c) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione nel rispetto della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n. 3/2017;

d) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incrementi di volumetria complessiva.

2. Gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, demoliti di cui alle lett. c) e d) del comma 1 si riferiscono esclusivamente agli edifici, o parte di essi, demoliti con idoneo titolo edilizio in previsione di una contestuale ricostruzione, che alla data di adozione del Piano Operativo non sia stata avviata o risulti realizzata solo in parte.

3. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di distanze, la ricostruzione di edifici demoliti ai sensi della lett. b) nonché la ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti ai sensi della lett. d) del precedente comma 1, dovrà avvenire all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. L'area di sedime dell'edificio ricostruito dovrà coincidere per almeno il 50% con l'area di sedime dell'edificio originario oggetto di demolizione.

4. E' fatta salva la possibilità di ricostruzione di edifici legittimamente esistenti all'interno delle fasce di rispetto e delle aree di cui al successivo art. 27.9, all'esterno di tali fasce ed aree con le modalità stabilite dallo stesso art. 27.9. In tali casi la nuova localizzazione dovrà minimizzare la necessità di realizzazione di nuove strade di accesso.

5. Gli interventi di cui al comma 1, lett. c) e d), si attuano nel rispetto dell'art. 27.7.

## **Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di addizione volumetrica e interventi una tantum, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione.**

### **Art.26.1 - Addizione volumetrica**

1. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi di addizione volumetrica possono essere realizzati una tantum:

a) modifiche alla sagoma delle singole unità immobiliari finalizzate alla realizzazione di addizioni volumetriche e/o funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi che possono essere autonomamente utilizzabili ovvero sopraelevazioni, collocate in aderenza rispetto all'unità immobiliare di riferimento, ivi compresa la realizzazione di ripostigli pertinenziali, accessibili unicamente dall'esterno dell'unità immobiliare di riferimento, realizzati in aderenza all'unità immobiliare di riferimento;

b) logge e/o porticati, con il lato minore non superiore a 2,70 metri, misurato come distanza tra la

parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della volumetria consentita si considera la Superficie Totale (Stot) della loggia e/o del porticato, comprensiva della porzione di superficie non rientrante nella definizione di Superficie Edificabile;

c) la chiusura di porticati e/o logge;

d) la realizzazione di verande;

e) tettoie libere su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza all'unità immobiliare di riferimento, dalla quale può avere anche accesso diretto, configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, con superficie coperta non superiore al 10% della Superficie Edificabile esistente dell'unità immobiliare di riferimento e altezza massima in gronda non superiore a 2,20 metri;

Gli interventi di cui al presente comma si attuano "una tantum", ovvero con interventi distinti ma, valutati complessivamente nel loro insieme, entro i limiti quantitativi nonché nel rispetto dei parametri dimensionali stabiliti nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale e non possono essere finalizzate alla modifica contestuale della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinanti per tali scopi. Pertanto, sulla stessa unità immobiliare, ovvero sullo stesso edificio di riferimento, possono essere attuati anche più di uno degli interventi sopra elencati ed in tal caso dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento.

2. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale, nonché nei limiti eventualmente ivi previsti, sono inoltre realizzabili in addizione volumetrica e/o funzionale:

a) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, sempreché l'Altezza Utile media ponderata, senza considerare eventuali tramezzature, non sia inferiore a 1,50 metri lineari e l'Altezza Utile media ponderata di progetto non risulti superiore a 2,40 metri misurata, e comunque non risulti superiore quella degli edifici latitanti;

b) cantine o altri locali totalmente o prevalentemente interrati, non destinati alla presenza di persone, entro il limite del 20% della Volumetria complessiva dell'unità immobiliare di riferimento, esclusivamente compresi entro la proiezione della Superficie coperta del fabbricato;

c) la costruzione di autorimesse qualora, alla data di adozione del Piano Operativo, l'unità immobiliare di riferimento a destinazione residenziale risulti carente delle dotazioni di parcheggi minima prevista di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, considerando anche eventuali autorimesse già esistenti, nella misura massima non superiore alla carenza rispetto alla dotazione minima 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in ogni caso non superiore a 30 mq di superficie interna calpestabile per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale. L'autorimessa potrà essere realizzata in aderenza ovvero in posizione distaccata dal fabbricato principale ma comunque ad esso prossima nonché esclusivamente all'intero del resede di riferimento dell'unità immobiliare e legata con vincolo di pertinenzialità a quest'ultima, e potrà essere interrata, seminterrata o fuori terra. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle

seguenti condizioni:

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40;
- localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti;
- localizzazioni interrate o seminterrate potranno essere realizzate solo in presenza di terrapieni o dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi;
- localizzazioni seminterrate o fuori terra potranno essere realizzate a condizione che l'intervento non determini il superamento del Rapporto di Copertura massimo di 0,50.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è consentita nel rispetto delle norme sulle distanze, delle dotazioni di parcheggi, del regolamento Edilizio, nonché nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
- c) sulla stessa unità immobiliare possono essere attuati anche più di uno degli interventi elencati al comma 1 ovvero al comma 2, ma sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali previsti nel presente articolo nonché nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale per gli interventi di cui al comma 1 per gli interventi ivi disciplinati;
- d) dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento in particolare e con il tessuto urbanistico di riferimento in generale. A tal fine dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ivi compresa la correlata area di pertinenza urbanistica, nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza plano-volumetrica, il progetto di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle addizioni ammesse ivi comprese le sistemazioni esterne.

#### **Art.26.2 - Sostituzione edilizia**

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

2. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.48.6, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

3. Ove non diversamente disciplinato nelle singole sottozone, qualora sia ammesso l'intervento di sostituzione edilizia la Superficie Edificabile ricostruibile è data dalla sommatoria della Superficie

Edificata esistente incrementata della percentuale prevista per le addizioni funzionali per ciascuna singola sottozona.

#### **Art.26.3 - Ristrutturazione urbanistica**

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

#### **Art.26.4 - Demolizione senza ricostruzione**

1. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici non classificati ovvero classificati E.S.V. ed E.P.V.. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

## **PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi**

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

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

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

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

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

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

4. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi consentiti per le singole zone omogenee del territorio urbanizzato ovvero per i singoli sottosistemi territoriali del territorio rurale.

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

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

2. Tale classificazione comprende gli immobili e complessi edilizi:

- a) dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza



per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.

- b) di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.
- c) di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale similari e che per qualità e valore storico architettonico sono assimilabili a quelli vincolati di cui alla lett. a).
- d) Gli edifici rurali sparsi nel territorio collinare e montano, riconosciuti con valore storico testimoniale dall'art. 9 comma 1 lettera a) della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

3. Gli interventi devono esser mirati alla tutela dell'edificio e del contesto, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici. Nel caso di interventi parziali sull'edificio questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme e il più elevato grado di qualità comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

4. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V**, sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

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

Fatte salve eventuali limitazioni previste nelle norme di zona, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a) b), c), d) e g) a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare. Tali interventi sono subordinati al parere di apposita Commissione Tecnica da costituire con successivo provvedimento entro l'approvazione definitiva del POC.

5. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli organismi edilizi nonché nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e decorativi degli edifici.

6. Per gli edifici e i complessi edilizi di cui al comma 2, lett. b), anche nei casi in cui non siano espressamente individuati tra gli edifici classificati, qualora non sia già stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui agli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 42/2004, fino all'esito di tale verifica sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

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

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

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità, nonché gli edifici rurali sparsi nel territorio collinare e montano, riconosciuti con valore storico testimoniale dall'art. 9 comma 1 lettera a) della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

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

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

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, di tipo R1

Fatte salve eventuali limitazioni previste nelle norme di zona, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a, b), c), d) e g), nonché di cui al comma 5, lett. a), a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare. Tali interventi sono subordinati al parere di apposita Commissione Tecnica da costituire con successivo provvedimento entro l'approvazione definitiva del POC.

6. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli organismi edilizi nonché nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e decorativi degli edifici.

7. Il numero delle unità immobiliari derivanti dall'eventuale frazionamento della proprietà e le variazioni di destinazioni d'uso tra quelle ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore agli eventuali limiti previsti nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'installazione di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc, privilegiando l'installazione su prospetti secondari non visibili dalla viabilità pubblica.

9. Nelle aree di pertinenza non è consentita l'edificazione di nuove costruzioni. È ammessa la demolizione di volumi secondari privi di valore architettonico e la loro contestuale ricostruzione a parità di volumetria complessiva esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, anche con diversa sagoma e area di sedime, purché in forme, materiali e

tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante e senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

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

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

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

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** per le porzioni di edificio con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale, sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2
- e) interventi di addizione funzionale di cui all'art.26, comma 1, lett b).

Fatte salve eventuali limitazioni previste nelle norme di zona, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 28.3, commi 1 e 5, a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di pregio e delle caratteristiche storiche, artistiche, e architettoniche dell'edificio, delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono e a condizione che sia comunque garantito, a seguito dell'intervento, un indice di copertura inferiore al 30% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

3. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come le stesse porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi di elementi di specifico valore storico-architettonico e/o tipologico, sulle porzioni medesime sono ammissibili anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3, nel rispetto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica. In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3, ammessi per le parti dell'edificio prive di specifico valore, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e strutturali delle porzioni dell'edificio costituenti la parte originale ovvero caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali in maniera da tutelarne e preservarne per le parti significative. La ricostruzione delle volumetrie deve avvenire nel rispetto delle modalità storiche di accrescimento delle diverse tipologie edilizie consolidatesi nel tempo che connotano il tessuto urbanistico e paesaggistico dei luoghi.

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

5. nelle aree di pertinenza degli edifici E.E.V. sono ammessi gli interventi di demolizione di volumi secondari privi di valore architettonico e la loro contestuale ricostruzione a parità di volumetria

complessiva esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, anche con diversa sagoma e area di sedime, purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere del fabbricato principale, dell'ambiente circostante e senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento. I manufatti ricostruiti non potranno avere un'altezza massima superiore a 2,40 ml. in gronda.

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

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
2. Gli interventi ammessi su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono tutti quelli consentiti dalla norma della zona omogenea di appartenenza.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.
4. Per i fabbricati **E.S.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017
5. Qualora ammessa dalla norma della zona omogenea di appartenenza, la sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.48.6.
6. Gli immobili classificati **E.S.V.** appositamente individuati nell'Allegato A, quando espressamente previsto nella relativa scheda possono costituire volumetrie di decollo per la riqualificazione urbana come definita dal precedente art.14, ovvero per la riqualificazione territoriale, e conseguentemente possono essere demoliti e costituire i crediti edilizi di cui all'art.52.2 delle presenti norme

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

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.
2. Gli interventi ammessi su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono tutti quelli consentiti dalla norma della zona omogenea di appartenenza.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.
4. Per i fabbricati **E.P.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017
5. Gli immobili classificati **E.P.V.** appositamente individuati nell'Allegato A, quando espressamente previsto nella relativa scheda possono costituire volumetrie di decollo per la riqualificazione urbana come definita dal precedente art.14, ovvero per la riqualificazione territoriale, e conseguentemente possono essere demoliti e costituire i crediti edilizi di cui all'art.52.2 delle

presenti norme.

#### **Art.27.6 - Edifici non censiti**

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.
2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.
3. La proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, degli edifici non censiti.
5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli , stabiliti nella scheda sulla base del valore determinato.
7. Fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso e/o frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

#### **Art.27.7 - Edifici degradati e diruti**

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi.
2. Per tali fabbricati o porzioni è ammessa la ricostruzione con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica previa verifica dimensionale in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario. Nel caso in cui non si riescano a reperire immagini o simili o qualora le fonti documentali non fossero sufficienti a descrivere il manufatto nella sua consistenza originaria, dovrà essere prodotta apposita relazione storico-critica che analizzi la tipologia di edificio cui di trattava, le sue funzioni e quant'altro necessario a farne comprendere il passato utilizzo, anche in riferimento ad edifici limitrofi o simili, per forme e funzioni, tipici del contesto territoriale. Tale analisi mirerà ad individuare i caratteri ricorrenti come consistenza, caratteristiche formali e costruttive, distribuzione originaria degli spazi interni, particolari decorativi, materiali e tecniche di finitura. Le dimensioni planivolumetriche saranno così definite per analogia con gli edifici esistenti simili, per forme e funzioni, tipici del patrimonio edilizio esistente nel contesto territoriale di riferimento, individuati nella relazione storico-critica.
3. Per gli edifici degradati o diruti schedati sono consentiti gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 ed R2.

e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. a) e c)..

4. Per i soli fabbricati classificati **E.R.V.** ed **E.Va.** la ricostruzione dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente. La ricostruzione dei fabbricati per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

5. Oltre ai contenuti di cui al successivo art.28 la relazione storico-critica da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio, o porzione, degradato e diruto dovrà contenere:

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

6. E' fatta salva la possibilità di ricostruzione di edifici legittimamente esistenti all'interno delle fasce di rispetto e delle aree di cui al successivo art. 27.9 all'esterno di tali fasce ed aree con le modalità stabilite dallo stesso art. 27.9.

7. Per la ricostruzione di edifici degradati e diruti aventi Superficie Edificabile superiore a 250 metri quadrati, l'intervento di ricostruzione è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero esteso all'area di pertinenza dell'edificio o del complesso edilizio.

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

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, e similari qualora costituiscano manufatto a se stante, sono da considerare classificati come Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**) in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente; qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione (**E.R.V.**) è limitata alla porzione di fabbricato interessata.

2. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.25.3. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

### **Art.27.9 - Edifici posti in aree o fasce di rispetto**

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di fasce di rispetto quali:
  - aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;
  - aree di rispetto cimiteriale;
  - aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici;
  - le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche;
  - fasce di rispetto stradale.
2. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione **E.S.V.** di cui all'art.27.4, **E.P.V.**, ovvero per gli edifici realizzati dopo il 1954 non classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** e per gli edifici classificati diruti o degradati, è ammessa la demolizione e ricostruzione con contestuale spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle fasce ed aree di rispetto e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione dell'area o della zona di rispetto stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.
3. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.
4. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà nè determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, ne comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

### **Art.27.10 - Riclassificazione di edifici**

1. Nel caso di edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** ed **E.E.V.** che hanno subito in tempi recenti ampliamenti o trasformazioni radicali che ne hanno compromesso, ovvero ridotto, il valore storico, architettonico e testimoniale, gli stessi possono essere soggetti, in tutto o in parte per le sole parti alterate, a rimodulazione delle categorie di intervento diverse da quelle prescritte, secondo la modalità di accertamento indicata nel successivo comma 2.
2. Per l'applicazione di interventi diversi in tutto o in parte da quelli prescritti per un singolo edificio o complesso edilizio potrà essere proposta formale istanza di riclassificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero di parte dell'edificio o di parte del complesso edilizio, allegando all'istanza la relazione storico-critica di cui al successivo art. 28.1 con la quale sia dimostrata l'esistenza delle condizioni di alterazione o di trasformazione radicale e irreversibile indicando in un rilievo scientifico dell'edificio l'esatta localizzazione delle parti interessate e degli interventi che le hanno determinate.
3. L'accertamento comporta l'avvio di un procedimento istruttorio da parte dell'Ufficio con eventuale sopralluogo e la redazione di un motivato parere contenente la formale definizione del grado di alterazione, della conseguente categoria di intervento attribuita e delle specifiche prescrizioni che si dovessero rendere necessarie per la compatibilità degli interventi con la

restante parte dell'edificio. La riclassificazione dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero della parte di edificio o di complesso edilizio, e l'attribuzione della nuova categoria di intervento ammissibile sarà deliberata dal competente Consiglio Comunale.

4. Il riconoscimento dell'esistenza delle condizioni necessarie per il cambiamento della classificazione dovrà basarsi sull'esistenza di una o più delle seguenti condizioni riferite all'intero complesso o ad una sua parte preponderante:

- a) scomparsa o alterazione completa dell'assetto planimetrico e della quota di imposta di più elementi strutturali (murature portanti, solai, vani scala, tetto, ecc.), tale da non poter essere ristabilito sulla base di elementi probanti;
- b) scomparsa o trasformazione irreversibile dell'assetto distributivo dell'impianto tipologico dell'edificio caratterizzato dai collegamenti orizzontali e verticali e dalla relazione degli spazi costruiti/non costruiti non rientrante fra le superfetazioni di cui al precedente articolo 18, tali da non poter essere reintrodotti sulla base degli elementi probanti.

#### **Art.27.11 - Edifici ricompresi all'interno della Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena**

1. Nelle more della conclusione del procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico della scheda di vincolo *"Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena, sita nel Comune di Castelfranco di Sopra"*, ID\_Bene 9051355, Cod\_Vincolo 27/11/1968, ricompreso nell'*Allegato 2B - Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico*, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT), trova applicazione la disciplina di cui al presente articolo.

2. Nella *Tavola 1 Sud – Vincoli sovraordinati* del Piano Operativo è stato perimetrato l'areale denominato *"Aree adiacenti alla ex Abbazia di Soffena"*, quale intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica dell'ex Abbazia di Soffena, da intendersi come area fortemente interrelata al complesso monumentale dell'Abbazia medesima sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale. Nelle more della conclusione del procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico del vincolo il Piano Operativo tutela i valori storici, morfologici, architettonici del complesso monumentale della ex Abbazia di San Salvatore a Soffena, orientando gli interventi alla conservazione integrale di tali valori, sia per gli edifici principali che per i manufatti ad essi collegati e per le relative sistemazioni esterne di impianto storico (resedi, orti, percorsi, ecc); unitamente al mantenimento delle relazioni (gerarchicopercettive) tra i beni monumentali e l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.

3. Nelle more della conclusione del procedimento di cui al comma 1, sugli edifici ricompresi nell'areale di cui al comma 2 sono ammessi, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 4, i seguenti interventi:

- a. sugli edifici classificati E.R.V., E.Va., ed E.E.V., sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- b. sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V. nonché e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;



- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2

4. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici, i manufatti minori e le aree di pertinenza degli immobili ricompresi nell'areale di cui al comma 2, devono garantire:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento delle sistemazioni storiche delle pertinenze e dei resedi originari o comunque storicizzati, conservando l'integrità percettiva, evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali e con pavimentazioni non omogenee, e non introducendo elementi di finitura e di arredo in contrasto la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici delle aree libere e degli spazi aperti, mantenendo i percorsi, i camminamenti, i passaggi, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, e gli altri elementi distintivi (opere storiche corredi vegetazionali, elementi decorativi);
- il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi.

5. Gli interventi che interessano la viabilità ricompresa nell'areale di cui al comma 2 sono ammessi a condizione che:

- sia conservata l'integrità percettiva delle emergenze monumentali, degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che li riguardano, mantenendo il rapporto visivo tra edifici, condizioni morfologiche, assetto colturale e vegetazionale;
- siano salvaguardate e valorizzate le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità principale e secondaria per i quali deve essere garantita l'accessibilità al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e limitando la privatizzazione delle viste, nei luoghi a maggiore panoramicità;
- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservati i muri di contenimento e i manufatti di corredo quali pilastri, edicole, marginette, cippi, tabernacolo, ecc, di valore storico-tradizionale e di caratterizzazione degli assetti paesaggistici;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, in particolare gli oliveti nella loro disposizione e consistenza;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

## **Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi**

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

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici E.R.V., E.Va. ed E.E.V., qualora in quest'ultimo caso l'intervento riguardi la parte di valore dell'immobile E.E.V., devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) rilievo scientifico quotato dell'intero fabbricato o, quando l'intervento interessi una sola sua parte, oltre alla porzione oggetto di intervento, tutte le parti comuni con l'individuazione degli accessi alle varie unità funzionali e tutte le emergenze architettoniche e decorative;
- d) analisi dello stato attuale con individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario e architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- e) la documentazione fotografica complessiva, anche interna, e dei particolari architettonici, decorativi e tipologici nonché, ove esistente, la documentazione fotografica storica a testimonianza di assetti non più leggibili in tutto o in parte;
- f) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- g) la relazione storico critica dalla quale, coerentemente, emergano l'interpretazione dei caratteri, delle invarianti, degli interventi necessari alla ricostruzione/conservazione dell'assetto e dei materiali e, infine, l'esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

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

### **Art.28.2 - Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle

opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento:

- per gli edifici classificati E.R.V., E.Va, e per i fabbricati E.E.V. nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo;
- per tutti gli altri edifici hanno valore di orientamento per i progetti ad eccezione dei commi 5 secondo periodo, 6, 7 e 10 che hanno carattere prescrittivo.

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

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

L'integrale sostituzione con elementi in legno ovvero in acciaio, è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; .

Inoltre:

- quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno;
- il finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna) dovrà essere realizzato, ovvero ripristinato, nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 30 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.
- è ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.
- Il Manto di copertura deve essere realizzato ove è possibile nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, anche mediante recupero del materiale originario.

4. Per il Rinnovo strutturale dei solai valgono le stesse indicazioni del comma 3 relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari. È comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

5. La realizzazione di strutture di collegamento verticali interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue. Tale indicazione vale anche per i soppalchi che possono essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento. L'inserimento di nuovi collegamento verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio.

6. Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci

dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Gli interventi sopra citati dovranno comunque armonizzarsi con il contesto in cui sono inseriti, seguendone caratteristiche compositive ed architettoniche. Le coloriture esterne devono essere realizzate in accordo con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario, salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda dell'edificio. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

8. La sostituzione degli elementi di riquadratura di finestre e porte, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi, degradati e/o fatiscenti, e in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

9. Le Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto. E' altresì consentito negli edifici non classificati E.R.V., E.Va, e per i fabbricati E.E.V. nelle parti alterate la realizzazione di nuove scale esterne, laddove gli edifici ne siano privi, che dovranno essere realizzate con le stesse modalità di cui al periodo precedente, e con dimensioni geometriche strettamente necessarie per il corretto utilizzo delle stesse. E' consentita una diversa soluzione progettuale unicamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione della rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio.

10. L'installazione di impianti di ascensore o montacarichi nei casi di accertata necessità, per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

### **Art.28.3 - Sistemazione e attrezzature di spazi esterni pertinenziali**

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
  - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura

avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;

- gazebo non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare;
- giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
- pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30 % della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
- ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 1,20 metri, voliere e assimilati;
- sbarre, separatori, dissuasori e simili.

c) una tettoia per ricovero per autovetture, libera su tutti i lati e totalmente priva di tamponamenti esterni, semplicemente infissa al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, avente una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore a 12,50 mq per ciascuna singola unità immobiliare, tetto a capanna ovvero ad un'unica falda con altezza in gronda non superiore a 2,40 metri. Il limite di 12,50 mq è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla L. 122/89 per l'unità immobiliare di riferimento ed in deroga ai limiti dell'indice di copertura previsto per la sottozona. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme;

d) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali cassette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;

e) una piscina scoperta per ciascuna unità immobiliare avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 80 metri quadrati, purché localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 120 metri quadrati. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore a 0,5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi; E' vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio

esistente. Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;

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

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

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

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

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

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

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

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

- una piscina scoperta a supporto dell'attività turistico-ricettive e degli agriturismi per ciascun edificio o complesso edilizio a supporto dell'attività, avente una superficie dello

specchio d'acqua non superiore a 140 metri quadrati, localizzata nella relativa area di pertinenza esclusiva. La piscina potrà essere completamente interrata ovvero fuoriuscire per un'altezza non superiore ad 0,5 metri. Il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi; E' vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli. La copertura dei teli e dell'interno della casca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente. Non è pertanto ammessa la realizzazione di nuovi vani tecnici nelle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;

- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

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

#### **Art.28.4 - Recupero dei sottotetti**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
2. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
  - l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come

spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

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

- a) in caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 ad esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno;
- b) in materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, è consentita la realizzazione di lucernari nel limite massimo del 2% della superficie della copertura;
- c) ove tecnicamente possibile deve essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari quali finestre sulle pareti verticali esterne, al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
- d) nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
- e) nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta, esistenti o realizzate, la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
- f) coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
- g) estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

4. Ai sensi dell'art. 3-bis della L.R. n. 5/2010, ad esclusione degli edifici classificati E.R.V. ed E.Va., è consentito il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui al comma 1 per i locali sottotetto e fermo restando il rispetto delle altezze minime stabilite dal decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975 per i restanti locali.

#### **Art.28.5 - Chioschi, dehors e gazebo per attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. E' consentita la realizzazione di chioschi, dehors e gazebo su suolo pubblico a servizio di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti, pizzerie, circoli, alberghi, attività agrituristiche, e similari, per la fruizione da parte dei clienti ed attrezzati con tavolini e sedie per la somministrazione di alimenti e/o bevande, ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati, completamente smontabili e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo, realizzabili secondo le seguenti modalità:

- a) aperte, mediante l'installazione di pali, corde, fioriere e per copertura ombrelloni e pergolati



installati per un periodo non superiore a 180 giorni;

b) semichiuse, quando lo spazio occupato ha come delimitazioni, fioriere, pannelli paravento in ferro, acciaio o similari, da terra fino all'altezza di 90 centimetri e trasparenti per la restante altezza in vetro, plexiglas polycarbonato o materiali rigidi similari, con altezza complessiva non superiore a 1,80 metri, e per copertura ombrelloni e pergolati in ferro, acciaio o similari, installati per un periodo non superiore a 180 giorni;

c) chiuse, quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto da pannellature che risultano in adiacenza con la copertura impermeabile, installati per l'intera durata dell'anno e realizzati nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:

- chiusure laterali con struttura in ferro, acciaio o similari, e pannelli di chiusura opachi in ferro, acciaio o similari, da terra fino all'altezza di 90 centimetri e trasparenti per la restante altezza in vetro, plexiglas polycarbonato o materiali rigidi similari;
- copertura a una falda se il dehor è realizzato in adiacenza all'edificio principale ovvero copertura piana o a capanna se il dehor è staccato dall'edificio principale. La copertura può essere realizzata con tipologia a "biopergola";
- superficie coperta non superiore a 30 mq;
- altezza interna netta non superiore a 2,30 metri e altezza esterna massima, misurata sul fronte più alto rispetto alla sede stradale, non superiore a 3,00 metri, qualora realizzato con copertura piana;
- altezza in gronda non superiore a 2,30 metri qualora realizzato con copertura ad una falda o a capanna. Tale altezza è da misurarsi, in caso di superfici non piane, dalla parte a monte della struttura;
- ingombro planimetrico rettangolare;
- devono essere ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
- devono essere facilmente e completamente rimovibili e non ancorati stabilmente al suolo, e non devono comportare modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano;
- possono essere accompagnati da punti luce, fioriere, cestini, apparecchiature audiovisive, nel rispetto della normativa sull'inquinamento acustico;
- la collocazione non sia di ostacolo ai percorsi pedonali o ciclabili, alla circolazione, alla sicurezza e non riducano in maniera apprezzabile lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli.

2. I dehors di tipo chiuso possono, inoltre, essere dotati di pedana. La stessa deve essere realizzata in legno, ovvero in ferro, acciaio o similari, opportunamente trattati, assemblata in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, non deve ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e deve garantire l'accessibilità ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Le pedane dovranno avere un dislivello dal piano stradale non superiore a 10 cm. Qualora la sede stradale sia in pendenza i 10 cm devono essere intesi come altezza massima misurata nel lato a monte della pedana.

3. La superficie interna dei dehors concorre nel computo della superficie di vendita complessiva dell'attività commerciale alla quale fanno riferimento e, pertanto, la loro realizzazione è condizionata al reperimento dei servizi igienici all'interno della struttura principale, nonché degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

4. Previo apposito bando pubblico, i dehors installati su suolo pubblico sono inoltre soggetti alle seguenti limitazioni e condizioni:

- a) è preclusa l'installazione dei dehors chiusi e semichiusi nelle zone omogenee A del territorio comunale, fatta eccezione per Piazza Vittorio Emanuele a Castelfranco di Sopra all'interno della quale potranno essere installati dehors chiusi in numero massimo di due con superficie coperta non superiore a 60 mq ciascuno, e dehor semichiuso in numero massimo di uno con superficie non superiore a 30 mq;
- b) fatto salvo quanto previsto alla lett. a), dehors chiusi, semichiusi, ovvero aperti, potranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3, e delle eventuali prescrizioni espresse nei pareri vincolanti dell'Ufficio che gestisce il patrimonio pubblico e della Polizia Municipale, nonché della normativa vigente in materia;
- c) la superficie delle installazioni di cui al comma 1, lett. a), e b), e c), non può essere superiore a 30 metri quadrati;
- d) sottoscrizione dell'impegno con il quale l'avente titolo si impegna a mantenere l'installazione di cui al comma 1, lett. a) o b), per il solo periodo previsto nell'atto di concessione di uso del suolo pubblico ed a rimuoverlo al cessare dello stesso periodo unitamente al ripristino dello stato dei luoghi;
- e) sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale con il quale l'avente titolo si impegna a mantenere il dehor di cui al comma 1, lett. c) per il solo periodo previsto nell'atto di concessione di uso del suolo pubblico ed a rimuoverlo al cessare dello stesso periodo unitamente al ripristino dello stato dei luoghi corredato da una garanzia fidejussoria pari all'importo dei lavori necessari per la rimozione del dehor, il ripristino dello stato dei luoghi e lo smaltimento dei materiali di risulta.

5. Ferma restando l'acquisizione dei necessari pareri di competenza e il rispetto della normativa vigente ivi comprese le norme in materia di distanze, è consentita altresì la realizzazione di chioschi, dehors e gazebo su suolo privato a servizio di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti, pizzerie, circoli, alberghi, attività agrituristiche, e similari, per la fruizione da parte dei clienti ed attrezzati con tavolini e sedie per la somministrazione di alimenti e/o bevande, ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati, realizzabili con le stesse modalità previste ai commi 1, 2 e 3, fatta eccezione per le dimensioni della superficie planimetrica che potrà essere adeguata alle esigenze dell'uso. E' comunque preclusa l'installazione dei dehors chiusi nelle zone omogenee A del territorio comunale.

## **TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

### **CAPO 1: Il territorio urbanizzato consolidato**

#### **Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti**

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
  - territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo
  - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al successivo art.52.

#### **Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato**

1. Il territorio urbanizzato è costituito dalle seguenti zone e relative sottozone:
  - Zona Omogenea A: Centri antichi ed aree storicizzate composte da:
    - Sottozona A1 : Tessuto di impianto storico
    - Sottozona A2 : Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale
  - Zona Omogenea B: Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
    - BR : Tessuto consolidato di impianto
    - B0 : Tessuto a bassa densità
    - B1 : Tessuto consolidato
    - B2 : Tessuto consolidato pianificato
    - B3 : Tessuto per edilizia residenziale pubblica
    - PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione
  - Zona Omogenea D: Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale composte da:
    - D1 : Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo
    - D2 : Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento
    - D3 : Tessuto a prevalente destinazione commerciale

#### **Art.30.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A**

1. Caratteri generali e riferimento statutari: sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale,

comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S.. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S..

3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico di Castelfranco di Sopra, del Centro Storico di Pian di Scò, del Centro Storico di Faella, del Centro Storico di Certignano, del Centro Storico di Caspri, del Centro Storico di Pulicciano, dai tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale le Zone Omogenee A all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

5. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali e di servizio private
- e) artigianali di servizio e/o tradizionali, di cui all'art. 24.2, comma 1, lett. c) e d), purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora, non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) di servizio pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

6. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, quali cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti e similari;
- le aree di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, ubicati in posizioni tergal e non sui fronti principali, fatta salva la possibilità di ubicazioni su fronti principali qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative;
- non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;

- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

7. Ove ammessi nelle singole sottozone A1 e A2, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo R3, di ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di addizione volumetrica e/o funzionale, nonché gli interventi pertinenziali, potranno essere realizzati a condizione che:

- siano finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;
- non siano compromessi elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- siano progettati e realizzati con regole formali e compositive nonché con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine il progetto dovrà essere corredato da uno specifico studio del tessuto urbanistico di riferimento esteso ad un ambito significativo, nonché da uno specifico studio della tipologia edilizia di progetto, e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale con il tessuto urbanistico esistente ed il contesto edilizio di riferimento;

8. L'accorpamento funzionale di volumi secondari legittimamente esistenti nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio, previa demolizione dei volumi secondari, è ammesso a condizione che il corpo di fabbrica ricostruito non superi un piano di altezza, con altezza sul fronte non superiore a 2,40 metri, fatta eccezione per la ricostruzione ad altezze superiori unicamente se preesistenti. I restanti interventi di ricostruzione non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle legittimamente intercorrenti fra i volumi preesistenti.

9. Ai sensi dell'art. 2-bis, del DPR n. 380/2001, gli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, ovvero del complesso edilizio, principale sono consentiti esclusivamente previa approvazione del Piano di Recupero. Sono, inoltre, consentiti esclusivamente previa approvazione del Piano di Recupero gli interventi di accorpamento funzionale di volumi secondari di cui all'art. 25.4.3, qualora la volumetria complessiva ricostruita risulti superiore a 200 mc nelle Zone A1 ovvero superiore a 300 mc nelle Zone A2.

#### *Art.30.1.1 – Tessuto di impianto Storico – Sottozona "A1."*

1. I tessuti storici A1 individuano il nuclei originari dei capoluoghi e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

2. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.1, nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articolo 30.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nonché il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è ammesso a condizione che gli eventuali interventi edilizi necessari ad assicurare la funzionalità e il rispetto dei requisiti igienico sanitari nonché della normativa vigente per i luoghi di lavoro siano eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.**, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
- addizioni volumetriche e/o funzionali "una tantum" di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), nel limite del 10% dell'unità immobiliare di riferimento;
- interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), ed f).

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti esclusivamente nel rispetto dell'indice di copertura non superiore a 0,6.

4. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica, disciplinati al successivo articolo 35.

5. Le presenti norme sono integrate dal Piano di Recupero del Centro Storico di Castelfranco di Sopra.

*Art.30.1.2 – Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– Sottozona "A2"*

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

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

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articolo 30.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nonché il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è ammesso a condizione che gli eventuali interventi edilizi necessari ad assicurare la funzionalità e il rispetto dei requisiti igienico sanitari nonché della normativa vigente per i luoghi di lavoro siano eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- c) sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** , e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
  - ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
  - addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a) e b), nei limiti di 25 mq di Superficie Edificabile per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE

esistente della stessa unità abitativa, e comma 3, lett. b). Tali ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti;

d) interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), e) ed f), e comma 5, lett. a) e b).

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

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

1. Caratteri generali e riferimenti statuari. Le Zone B sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

**a) BR – Tessuto consolidato di impianto**

- Insediamenti di Impianto Storico

**b) B0 -Tessuto a bassa densità :**

- TR7 Tessuto sfrangiato di margine

- TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

**c) B1 – Tessuto consolidato:**

- TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

- TR6 Tessuto a tipologie miste

- TR8 Tessuto lineare

**d) B2 – Tessuto consolidato pianificato:**

- TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

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

**e) B3 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica:**

- TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

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

3. Il P.O. disciplina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S..

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

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

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 300 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali e di servizio private

e) artigianali di servizio e/o tradizionali, di cui all'art. 24.2, comma 1, lett. c) e d), purché

compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e attività commerciali connesse

f) attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

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

8. Laddove espressamente consentiti dalle norme di sottozona, gli interventi di ristrutturazione edilizia di Tipo R3, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, nonché gli interventi di addizione volumetrica e/o funzionale, possono essere realizzati a condizione che:

a) siano progettati e realizzati con regole formali e compositive e nonché con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto urbanistico di riferimento ed, a tal fine, il progetto dovrà essere corredato da uno specifico studio del tessuto urbanistico in cui dovrà inserirsi il fabbricato ovvero i fabbricati di nuova costruzione, esteso ad un ambito significativo, nonché da uno specifico studio delle tipologie edilizie di progetto e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale con il tessuto urbanistico limitrofo ed il contesto edilizio di riferimento;

b) siano finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;

c) non siano compromessi elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

d) l'accorpamento funzionale di volumi secondari legittimamente esistenti nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio, previa demolizione dei volumi secondari, è ammesso a condizione che il corpo di fabbrica ricostruito non superi un piano di altezza, con altezza sul fronte non superiore a 2,40 metri, fatta eccezione per la ricostruzione ad altezze superiori unicamente se preesistenti;

e) i restanti interventi di ricostruzione non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle legittimamente intercorrenti fra i volumi preesistenti.

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

- BR : Tessuto consolidato di impianto
- B0 : Tessuto a bassa densità
- B1 : Tessuto consolidato
- B2 : Tessuto consolidato pianificato
- B3 : Tessuto per edilizia residenziale pubblica
- PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

#### *Art.30.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: BR*

1. Tali zone individuano tessuti edilizi direttamente connessi con le zone A1 che, pur se di recente origine, unitamente ai tessuti di impianto storico A1 concorrono nella definizione dell'immagine



urbana consolidata dei centri storici.

2. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle zone BR valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) le destinazioni d'uso diverse dal residenziale sono ammesse, purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio e artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- c) sugli edifici classificati **E.S.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
  - ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
  - addizioni volumetriche e/o funzionali "una tantum" di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), b), d), ed e), nel limite del 15% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento, e comma 2, lett. b);
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), d), e) ed f), e comma 5, lett. a) e b).

3. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo R3 e le addizioni volumetriche e/o funzionali ammesse potranno essere realizzati a condizione che siano localizzati esclusivamente nell'area di pertinenza urbanistica posta sul fronte tergale dell'edificio di riferimento, non prospiciente spazi pubblici e/o viabilità pubblica.

4. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un indice di copertura superiore a 0,40, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare l'indice di copertura superiore a 0,50

#### *Art.30.2.2 – Tessuto a bassa densità: B0*

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

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

- a) le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio private e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio e/o tradizionali, di cui all'art. 24.2, comma 1, lett. c) e d), purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al

successivo punto;

3. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle zone B0 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** ed **E.E.V.** eventualmente presenti nelle sottozone B0, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- b) sugli edifici classificati **E.P.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - tutti gli interventi di tipo conservativo di cui all'art. 25;
  - ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
  - tutti gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1 e comma 2, nei limiti previsti al successivo comma 4;
  - tutti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1 e comma 5;
  - interventi di sostituzione edilizia ;
  - interventi di nuova costruzione di cui al successivo comma 5;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo comma 7;

4. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un rapporto di copertura superiore a 0,30, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un rapporto di copertura superiore a 0,40.

5. Gli interventi di addizione volumetrica e/o funzionale "una tantum" di cui al comma 3 non sono cumulabili con gli altri interventi edilizi consentiti nella sottozona B0. Gli interventi di addizione volumetrica e/o funzionale di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), possono essere realizzati:

- solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:
  - a) edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
  - b) edificio bifamiliare;
  - c) edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq;
- per unità immobiliari di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della Superficie Edificabile non oltre il 25 per cento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- per unità immobiliari con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della Superficie Edificabile del 20 per cento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- per unità immobiliari con superficie utile superiore a 120 mq fino a 20 mq in aumento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- in ogni caso non sono consentiti interventi edilizi di ampliamento che superino complessivamente, per l'intero edificio, 70 mq di Superficie Edificabile.

Gli interventi di addizione volumetrica e/o funzionale di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. b), c), d) ed e), possono essere realizzati nel limite del 20% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento.

6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 800 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	SE	IC max	H max
B0	120 mq	30%	7,0 ml

Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni:

- a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
- b) ciascun intervento non può generare più di due unità immobiliari ed è consentito unicamente qualora sia garantito o l'autonomo accesso alle nuove unità immobiliari, oppure utilizzando un accesso esistente per automezzi al lotto urbanistico di riferimento con diritto di passo garantito da atto di servitù, trascritto nei registri immobiliari. Ciascuna unità immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. E' esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonché le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonché l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono escluse:
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
  - per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
- c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 800 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B0 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento.

7. Gli interventi di nuova edificazione di cui al presente comma concorrano al dimensionamento di cui all'art.8 delle presenti NTA e pertanto sono ammissibili alle condizioni indicate al detto articolo.

8. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
B0	0.25 mq/mq	30%	7,0 ml

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non possono generare più di due unità immobiliari residenziali rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo, fermo restando il limite minimo di 60 mq di Superficie Edificabile per ciascuna unità abitativa, e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di attestazione di agibilità delle unità immobiliari;
- b) dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 20 delle presenti NTA;
- c) dovrà essere progettato il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, migliorando i fronti urbani verso lo spazio agricolo.

Per questi fabbricati è ammessa la ricostruzione secondo quanto indicato all'art.25.5 comma 2 delle presenti NTA.

8. Nei Tessuti B0 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

#### *Art.30.2.3 – Tessuto consolidato : B1*

1. Tali zone individuano tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia dei capoluoghi sia delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia.

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

- a) le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio private e artigianali, sono consentite solo nei locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio e/o tradizionali, di cui all'art. 24.2, comma 1, lett. c) e d), purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose, anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.

3. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle sottozone B1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.**, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- b) sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** nonché e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
- tutti gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1, nei limiti previsti al successivo comma 4, nonché di cui all'art. 26.1, comma 2, lett. b);
- interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), c), e) ed f), e comma 5, lett. a) e b);
- interventi di sostituzione edilizia.

4. Gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), possono essere realizzati:

- solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:
  - d) edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
  - e) edificio bifamiliare;
  - f) edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq;
- per unità immobiliari di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della Superficie Edificabile non oltre il 25 per cento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- per unità immobiliari con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della Superficie Edificabile non oltre il 20 per cento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- per unità immobiliari con superficie utile superiore a 120 mq fino a 20 mq in aumento della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO;
- in ogni caso non sono consentiti interventi edilizi di ampliamento che superino complessivamente, per l'intero edificio, 70 mq di Superficie Edificabile.

5. Gli interventi di addizione volumetrica e/o funzionale di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. b), c), d) ed e), possono essere realizzati nel limite del 20% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento.

6. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un indice di copertura superiore a 0,40, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un indice di copertura superiore a 0,50.

#### *Art.30.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2*

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

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

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo nei locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio e/o tradizionali, di cui all'art. 24.2, comma 1, lett. c) e d), purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.

3. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle sottozone B2 valgono le seguenti disposizioni:

- a) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.**, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- b) sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** nonché e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
  - tutti gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1 nel limite del 10% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento, e comma 2, lett. b) e c);
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), c), e), ed f), nonché comma 5, lett. a) e b).

4. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un indice di copertura superiore a 0,30, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare l'indice di copertura superiore a 0,40.

*Art.30.2.5 – Tessuto per l'edilizia residenziale pubblica: B3*

1. Tali zone individuano tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione finalizzati all'Edilizia Residenziale Pubblica attuata, sulla base di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Attuativi e di altri strumenti attuativi.

2. Nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni disciplinate nell'art. 30.2, nelle zone B3 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi;
- b) sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.** sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
- c) sugli edifici classificati **E.P.V.** ed **E.P.V.** e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2:
  - addizioni volumetriche e/o funzionali "una tantum" di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), nel limite complessivo del 15% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento;
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), c), ed f).

3. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un rapporto di copertura superiore a 0,20, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un rapporto di copertura superiore a 0,30.

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

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate.
2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.
4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di agibilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2". Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

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

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.
2. Le aree produttive, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:
  - D1 : Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo
  - D2 : Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento
  - D3 : Tessuto a prevalente destinazione commerciale
3. Caratteristiche generali e riferimento statuari. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-commerciale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:
  - a) **D1 -Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo:**
    - TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - b) **D2 – Tessuto a destinazione produttiva-artigianale di completamento**
    - TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - c) **D3 – Tessuto a prevalente destinazione commerciale:**
    - TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
4. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S..
5. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone

diverse contigue.

*Art.30.3.1 – Tessuto a destinazione produttiva-artigianale saturo:D1*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale e che presentano la saturazione dei lotti. Questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue l'obiettivo di consentire l'ampliamento dei fabbricati esistenti al fine di dotare le aziende di ampliamenti funzionali.

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

- attività industriali ed artigianali.

3. Nei Tessuti D1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati;
- interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti realizzati mediante addizioni funzionali all'esterno della sagoma esistente nel limite del 20% della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO dell'unità immobiliare di riferimento, che non configurino nuovi organismi edilizi, collocate in aderenza all'edificio esistente, avente altezza del fronte non superiore all'altezza del fronte dell'edificio di riferimento. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di attestazione di agibilità dell'immobile;
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di addizione volumetrica o di ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente, non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di attestazione di agibilità dell'immobile. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Industriale di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata:
  - a) la necessità dell'intervento ai fini del mantenimento dell'attività produttiva e della salvaguardia dell'occupazione;
  - b) la compatibilità ambientale dell'intervento;
  - c) la compatibilità dell'intervento con l'accessibilità all'area.
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art.28.3, comma 3, lett. a) e b).

4. Nei Tessuti D1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 3:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

5. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale



con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

6. Tutti gli interventi edilizi ammessi non devono comportare un indice di copertura superiore a 0,50, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un indice di copertura superiore a 0,60.

*Art.30.3.2 – Tessuto a destinazione produttivo-artigianale di completamento:D2*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale che presentano ancora capacità edificatoria di completamento. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti produttivi e la città e fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

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

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita, nel limite del 20% della Superficie Edificabile esistente;
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

3. Nei Tessuti D2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti realizzati mediante addizioni funzionali all'esterno della sagoma esistente nel limite del 20% della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del PO dell'unità immobiliare di riferimento, che non configurino nuovi organismi edilizi, collocate in aderenza all'edificio esistente, avente altezza del fronte non superiore all'altezza del fronte dell'edificio di riferimento. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di attestazione di agibilità dell'immobile;
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento, realizzati nel rispetto dell'indice di copertura massimo di 0,5. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di addizione volumetrica o di ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente, di cui al precedente comma 3 non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di attestazione di

agibilità dell'immobile. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Industriale di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata:

- a) la necessità dell'intervento ai fini del mantenimento dell'attività produttiva e della salvaguardia dell'occupazione;
  - b) la compatibilità ambientale dell'intervento;
  - c) la compatibilità dell'intervento con l'accessibilità all'area.
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art.28.3, comma 3, lett. a) e b) ;
  - costruzione di nuovi edifici nei lotti liberi ineditati, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D2	0.30 mq/mq	40%	8,00 ml

4. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq. 120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.500 mq.. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegni a non alienare separatamente dall'immobile produttivo l'alloggio.

5. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva fino ad un massimo di 10,00 ml.

6. Nei Tessuti D2 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

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

8. Tutti gli interventi edilizi ammessi, fatta eccezione per gli interventi di nuova edificazione, non devono comportare un rapporto di copertura superiore a 0,50, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un rapporto di copertura superiore a 0,60.

#### *Art.30.3.3 – Tessuto a prevalente destinazione commerciale:D3*

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti prevalentemente commerciali. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche fra gli insediamenti commerciali e la città e fra gli insediamenti commerciali ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

2. Nei Tessuti D3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

Le destinazioni produttive-artigianali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

3. Nei Tessuti D3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- costruzione di nuovi edifici, nei lotti liberi ineditati, con superficie fondiaria non inferiore a 1.500 mq., nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D3	0.40 mq/mq	50%	10,00 ml

- gli interventi pertinenziali di cui all'art.28.3, comma 3, lett. a) e b).

4. Nei Tessuti D3 sugli edifici esistenti a destinazione ecommerciale che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

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

5. Nei Tessuti D3 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi :

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

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

7. Tutti gli interventi edilizi ammessi, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 4, non devono comportare un indice di di copertura superiore a 0,50, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali ammessi che non devono superare un indice di copertura superiore a 0,60.

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

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione nella prima fase di applicazione del presente Piano Operativo. Tali aree possono essere destinate anche a potenziali interventi di atterraggio di volumetrie provenienti da interventi di rigenerazione urbana, ovvero ad interventi di nuova edificazione.
2. Nelle more della definizione di specifica disciplina edificatoria mediante variante urbanistica, su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dalla Zona E limitrofa al perimetro delle Aree agricole interne al sistema insediativo.

### **Art.32. Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo : E0p**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, aventi caratteristiche di marginalità rispetto al tessuto storico.
2. Per le attività commerciali, al fine della loro valorizzare, è ammessa la realizzazione di strutture in legno, o con altro materiale integrato con il contesto, che potranno essere tamponate con infissi in vetro e con copertura a falda unica o capanna e manto in elementi metallici tipo tegole. Tali strutture non dovranno superare l'altezza in gronda di 2,40 ml.

La superficie massima di tali manufatti non potrà superare il 50% della Scal C dell'attività commerciale di riferimento, non costituiscono incremento di Scal C o di volumetria. In caso di variazione d'uso del fabbricato principale, i manufatti di cui sopra, dovranno essere demoliti.

3. Su tali aree sono inoltre ammesse le sistemazioni esterne e la realizzazione di piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze, condizionati alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- 1) **per le residenze** è ammessa, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) costituiti da struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione, aventi una superficie di 9 mq;
- 2) **per le attività ricettive** è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc., costituiti da struttura in legno, semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione, aventi una superficie coperta massima di 40 mq.

### **Art.33. Aree di verde privato : Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della

capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

#### **Art.34. L'albergo diffuso**

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

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

A1 : Tessuto di impianto storico

A2 : Ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale

Nuclei Rurali di cui all'Allegato C alle presenti norme

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

#### **Art.35. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici**

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

2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Territorio Urbano in scala 1:2.000, includono esclusivamente il centro storico di Castelfranco di Sopra e di Pian di Scò comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

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

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

## **CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica**

### **Art.36. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole grafiche del Piano Operativo e si suddividono in:
  - F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
  - F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
  - F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
  - F4: Impianti tecnologici di interesse generale
  - F5: Parco fluviale

#### **Art.36.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste. Gli interventi in queste aree in termini di parametri edilizi, devono corrispondere esclusivamente al rispetto delle suddette normative. Nel caso di realizzazione o gestione privata, gli ampliamenti funzionali, ovvero i nuovi interventi, devono essere accompagnati da una convenzione da stipularsi con l'A.C., che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli di divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni, decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.
4. Sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.**, ed **E.E.V.**, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3;
5. Sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** nonché e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
  - tutti gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1, e comma 2, lett. b) e c)
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), c), e), ed f), nel limite dell'0

0,4 dell'indice di copertura;

- Interventi di sostituzione edilizia con contestuale ampliamento degli stessi fino al 20% della Superficie Edificabile esistente.

6. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **Art.36.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree, oltre ad aree attrezzate per la sgambatura cani;

3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Nel complesso la Superficie Coperta delle costruzioni non deve comunque essere superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto.

4. Lo spazio a Vaggio compreso tra Via Largo Sicilia, Via Piemonte e Via Liguria, è destinato a impianti sportivi all'aperto e servizi sportivi coperti (palestre, 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 all'aperto e/o al coperto. In tale spazio è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, ad uso dell'impianto sportivo. E' ammessa, altresì, la realizzazione di palestre, campi da gioco coperti con strutture di copertura in acciaio e/o legno stabilmente infissa al suolo e teli impermeabili con altezza massima non superiore a 12 ml. Nel complesso la Superficie Coperta delle costruzioni non deve essere superiore al 50% dell'area complessiva dell'impianto.

5. Sono da ritenersi escluse dal computo della Superficie Coperta, le coperture temporanee stagionali e le altre strutture di tipo temporaneo che hanno la funzione di migliorare l'ospitalità dell'impianto sportivo ovvero di migliorare la fruibilità stagionale dei servizi sportivi.

6. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B e B1, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione



Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

7. Gli interventi in queste aree in termini di parametri edilizi, devono corrispondere esclusivamente al rispetto delle suddette normative. Nel caso di realizzazione o gestione privata, gli ampliamenti funzionali, ovvero i nuovi interventi, devono essere accompagnati da una convenzione da stipularsi con l'A.C., che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli di divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni, decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.

8. Nelle aree **F2** identificare con apposito simbolo è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

### **Art.36.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

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

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso. Gli interventi in queste aree in termini di parametri edilizi, devono corrispondere esclusivamente al rispetto delle suddette normative.

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

4. Sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** ed **E.E.V.**, sono ammessi gli interventi di cui ai rispettivi articoli 27.1, 27.2, e 27.3.

5. Sugli edifici classificati **E.S.V.**, **E.P.V.** nonché e sugli edifici non classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2 ed R3;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d);
- tutti gli interventi di addizioni volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1 e comma 2, lett. b) e c);
- interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b), c), e f), nel limite del 40% del rapporto di copertura;
- interventi di sostituzione edilizia con contestuale ampliamento degli stessi fino al 20% della

Superficie Edificabile esistente.

6. Gli interventi di addizione volumetriche e/o funzionali di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. a), possono essere realizzati:

a) nel limite del 40% della Superficie Edificabile esistente alla data di adozione del Piano Operativo, incremento che si applica a ciascun singolo complesso edilizio nel rispetto dell'indice di copertura del 0,5;

I restanti interventi di addizione volumetrica e/o funzionale di cui all'art. 26.1, comma 1, lett. b), c) d) ed e), possono essere realizzati nel limite del 15% della Superficie Edificabile esistente e nel rispetto del Rapporto di copertura del 0,50

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

#### **Art.36.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4**

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

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

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

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

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

##### ***Art.36.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo***

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

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

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

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente

localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

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

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

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

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

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

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- Ai fini della programmazione e della disciplina per l'installazione degli impianti di radiodiffusione e radiotelevisivi sono individuate come aree non idonee ai sensi della L.R. 49/2011 le aree con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche di rilevante sensibilità quali case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, e relative pertinenze. L'installazione è, altresì, di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale. Resta in ogni caso confermato l'obbligo di rispetto dei criteri localizzativi definiti dall'art. 11 della L.R. 49/2011;
- tali impianti dovranno comunque essere installati prioritariamente su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire,

corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere del Paesaggio e dell'ARPAT.

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

#### **Art.36.5 - Parco fluviale – F5**

1. Nelle tavole del P.O. sono evidenziati con apposito areale gli ambiti fluviali ricadenti nel Territorio Urbanizzato, ai sensi del PIT-PPR , rappresentano le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.

2. Il Parco Fluviale costituisce un ambito di riferimento per la redazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR.

## **CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità**

### **Art.37. Caratteri generali**

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

### **Art.38. Zone destinate alla viabilità veicolare**

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

#### Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

#### Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al ai successivi punti da 14 a 17.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al precedente art.19.4 comma 1
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

#### Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di

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

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati, oltre ad aree per la sosta camper attrezzate con i relativi servizi (acqua, scarichi, elettricità) e piccoli manufatti di servizio.

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

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

#### Impianti di distribuzione carburante

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

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

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

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

#### Corridoi infrastrutturali

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

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

20. Nelle aree ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale non sono ammessi interventi di carattere edificatorio anche se finalizzati alle aziende agricoli, salvo gli interventi di cui al successivo art.44.2.1 (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).

### **Art.39. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistica e mobilità ciclo-pedonale**

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

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

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

4. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od

extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli-ovvero in funzione di un turismo di tipo culturale.

5. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc) ovvero opere necessarie per il mantenimento dei requisiti di percorribilità in sicurezza dei tracciati stessi.

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

7. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.). E' consentita la realizzazione di passerelle pedonali con strutture in legno ovvero in acciaio, con piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano di campagna.

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

9. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

10. Lungo i percorsi ciclo-pedonali e' consentita la realizzazione di passerelle pedonali e/o ciclabili con strutture in legno ovvero in acciaio, con piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano di campagna.

#### **Art.40. Verde di arredo stradale**

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

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

3. Nelle aree a verde stradale è altresì ammessa la realizzazione di infrastrutture, ovvero l'adeguamento delle infrastrutture esistenti, per la viabilità quali marciapiedi, nuove sedi viarie e ponti.

## **TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO 1 : Caratteri generali**

#### **Art.41. Disposizioni generali**

1. Il territorio rurale del Comune di Castelfranco Piandiscò è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale, delle prescrizioni del PTC della Provincia di Arezzo e delle prescrizioni del Progetto di Paesaggio "*I territori del Pratomagno*" del PIT-PPR.
3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi specifici:
  - il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
  - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici;
  - Il POC persegue gli obiettivi e le misure di conservazione generali e sito specifiche relative all'area protetta ZSC/ZPS IT5180011 *Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno* , in particolar modo per le aree incluse nell'UTOE1 come definita dal Piano Strutturale;
5. Il POC, sulla base dello Statuto del territorio del PS per ogni morfotipo persegue gli obiettivi di approvvigionamento, (come la produzione di cibo, acqua potabile, materiali o combustibile); regolazione (come regolazione del clima, depurazione dell'acqua, impollinazione per l'agricoltura, controllo della propagazione delle infestazioni, frangivento, etc.); valori culturali (fra cui quelli estetici, spirituali, educativi e ricreativi); biodiversità, finalizzati alla produzione di servizi ecosistemici per un corretto sviluppo del territorio.
5. Sono considerate attività agricole:
  - a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
  - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo



- c) la silvicoltura, l'acquacoltura e la cinotecnica;
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici, di fauna selvatica, di equidi;
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

#### **Art.41.1 - Agriturismo, agricampeggio**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, quale forma di turismo della campagna volta a:

- a) favorire lo sviluppo agricolo e forestale attraverso la promozione di iniziative di sostegno alle attività agricole;
- b) agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita;
- c) valorizzare il patrimonio rurale, naturale ed edilizio;
- d) favorire la tutela dell'ambiente e promuovere i prodotti agricoli regionali tradizionali e di qualità certificata, le produzioni agroalimentari di qualità e le connesse tradizioni enogastronomiche nonché l'enoturismo e l'oleoturismo;
- e) valorizzare le tradizioni e le attività socio-culturali del mondo rurale;
- f) sviluppare il turismo sociale e giovanile nonché il turismo a favore di soggetti svantaggiati;
- g) favorire e sviluppare la valorizzazione dei prodotti agroalimentari attraverso la filiera corta;
- h) svolgere attività didattiche e divulgative, sociali e di servizio per le comunità locali.

2. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati. In particolare, sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti definiti dalla Legge Regionale n. 30/2003:

- a) dare alloggio in appositi locali aziendali;
- b) ospitare i campeggiatori in spazi aperti;
- c) organizzare attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali, riferite al mondo rurale;
- d) somministrare pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi e organizzare eventi promozionali, utilizzando prodotti aziendali, integrati da prodotti delle aziende agricole locali, nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta.

3. Ove espressamente previsto nella norma della sottozona di appartenenza, è consentito lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, in tende o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo, nel rispetto dei requisiti tecnici edilizi, igienico sanitari e di sicurezza previsti dalle norme vigenti nonché:

a) per lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, rivolta a camper, roulotte e case mobili dotati di meccanismi di rotazione in funzione per la durata dell'attività di agricampeggio denominata agrisosta camper:

- superficie delle piazzole non inferiore a 60 metri quadrati, e le stesse devono essere sistemate a prova di acqua e di polvere, tramite l'inerbimento del terreno o l'uso di autobloccanti e comunque in modo permeabile, per un numero massimo di 12 piazzole di sosta e una superficie massima complessiva di 1000 metri quadrati;
- fornitura di acqua potabile e di energia elettrica;
- illuminazione dell'area;
- un pozzetto agibile per le acque di scarico e uno scarico idoneo per i wc chimici;
- dispositivi di prevenzione incendi;
- il numero delle piazzole dotate di case mobili non può essere superiore a quattro con superficie coperta massima di 60 mq per casa mobile;

b) per lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, rivolta esclusivamente a tende di tutte le forme, loro pertinenze ed accessori, la superficie coperta chiusa massima di 40 metri quadrati, anche dotate singolarmente di servizi igienico-sanitari e di cucina, con pareti esterne e tetto prevalentemente di tela. La superficie totale, coperta chiusa e coperta aperta almeno su un lato, compresi accessori e pertinenze, quali pergolati e verande, non può eccedere i 60 metri quadrati complessivi. Per il calcolo della superficie massima coperta chiusa di 40 metri quadrati non si tiene conto della superficie di eventuali soppalchi e nelle tende di forma conica o piramidale che parte dal piano di calpestio, della zona con altezza inferiore a 2 metri.

4. Per l'ospitalità in spazi aperti devono essere previsti i seguenti servizi comuni minimi:

- a) un servizio wc, un lavabo e una doccia al chiuso con acqua calda ogni sei persone, senza tenere conto delle frazioni;
- b) un servizio di lavanderia ogni dodici persone, senza tenere conto delle frazioni.

Nel caso vengano realizzate solo piazzole con mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore e dotati di servizi igienico-sanitari e lavanderia, non è necessario realizzare i servizi comuni.

5. In prossimità delle piazzole devono essere presenti:

- a) impianto elettrico a colonnine da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti e impianto per la fornitura di acqua potabile, se non già presenti nei mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore;
- b) impianto di prevenzione incendi, da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti;
- c) impianto elettrico a colonnine, da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti, con punti luce atti a consentire la fruizione della viabilità e l'illuminazione dell'area;
- d) installazione di recipienti lavabili per il servizio quotidiano di smaltimento dei rifiuti.

6. L'ospitalità in spazi aperti può essere realizzata esclusivamente in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area ed a condizione che sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti

Le piazzole per l'ospitalità in spazi aperti possono essere dislocate in più siti aziendali anche

singolarmente. Nel caso vengano realizzate solo piazzole con mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore agricolo, camper e/o tende devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

7. Per l'ospitalità in spazi aperti è consentita la realizzazione di servizi igienici docce e la lavanderia funzionali all'attività di agriturismo nella misura massima di 45 mq di SE.

8. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di:

- a) piscine e manufatti con le caratteristiche di cui all'art. 28.3, comma 5;
- b) strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, campi da padel, minigolf e similari, commisurate alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito;
- c) maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.

9. Gli ancoraggi al suolo, per consentire l'uso in sicurezza dei mezzi di soggiorno di cui al comma 3, non devono essere di natura permanente.

10. Almeno due mezzi di soggiorno di cui al comma 2, devono essere accessibili attraverso il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art.41.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

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

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

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio;
- trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi previsti all'art.72

comma 2 della L.R.65/2014.

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

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

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

5. Ai sensi dell'art. 74, comma 13, della L.R. n. 65/2014, i PAPMAA assumono valore di piano attuativo:

- a. nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc;
- b. nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica che non comportino la perdita della destinazione d'uso agricola;
- c. quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, anche in assenza di opere edilizie.

#### **Art.41.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola**

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione di fondi agricoli ovvero delle aree di pertinenza urbanistica di abitazioni e/o fabbricati, e l'installazione di cancelli di ingresso con le modalità previste dal Regolamento Edilizio. E' comunque vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

Sono altresì consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

Le recinzioni dovranno privilegiare sistemi di protezione eco-compatibili per il migliore inserimento paesaggistico.

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

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

4. Sono consentite le recinzioni stagionali connesse all'esercizio del pascolo nel rispetto dei requisiti costruttivi previsti dalla normativa vigente in materia, avendo in ogni caso cura del loro inserimento paesaggistico, in recepimento all'art. 8, comma 3 della disciplina del Progetto di

Paesaggio “I territori del Pratomagno” del PIT-PPR.

#### **Art.41.4 - Viabilità poderale, interpoderale e vicinale in zona agricola**

1. Nuove strade poderali, interpoderali e vicinali potranno essere realizzate per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto ed il sottofondo dovranno essere permeabili, in terra battuta, inerbite o inghiaiate. Eventuali tratti impermeabili, da realizzare con materiali e finiture di colore e granulometria di cui al successivo comma 2, possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi con pendenza superiore al 15%.

2. E' vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione impermeabile delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate, eccedenti di norma il 15% di pendenza.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici, ovvero calcestruzzo colorato in pasta con ossidi di ferro nella tonalità dell'ocra, che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

3. In deroga ai commi 1 e 2, i tracciati possono essere eventualmente adeguati in base a inderogabili necessità sulla base di specifici progetti che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti. In ogni caso le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.

#### **Art.42. Articolazione del territorio rurale**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sottosistemi Territoriali in coerenza con i Sistemi Territoriali locali definiti dall'art.21 del P.S.:

Il territorio rurale di Castelfranco Piandiscò si articola in:

*Sistema Territoriale del Pratomagno*, costituita da:

- a) E1 – Sottosistema Territoriale della Montagna
- b) E2 - Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna
- c) E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata

*Sistema Territoriale del Valdarno superiore*, costituita da:

- d) E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano
- e) E5.1 - Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela

f) E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze

g) E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggiore tutela

h) E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle

## **CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi**

### **Art.43. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.44.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### **Art.44. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

#### **Art.44.1 - Abitazioni rurali**

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

- a) i nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- b) l'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) la tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- h) non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

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

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;
- b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

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

- per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio



possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata**
- **E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano**
- **E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze**
- **E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle**

#### **Art.44.2 - Manufatti aziendali**

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

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

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

3. Il numero e la dimensione dei manufatti aziendali di cui al comma 1, lett. a), b), c) ed e), deve essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda da dimostrarsi mediante relazione agronomica che dia conto della coerenza tra le esigenze correlate all'attività agricola esercitata e il manufatto aziendale o i manufatti aziendali da realizzare, in relazione alle superfici agrarie coltivate comprensiva degli ordinamenti colturali, ivi comprese le eventuali attività programmate e/o connesse a quella agricola, delle colture, dei mezzi e dei macchinari necessari e delle attrezzature utilizzate per la conduzione del fondo o di cui si prevede l'utilizzo in relazione alle ulteriori attività programmate.

4. La relazione agronomica di cui al comma 4 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione. In

particolare, con la relazione agronomica sono descritti:

a) la situazione attuale dell'azienda con riferimento a:

- la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali e graficamente rappresentata;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale;
- gli edifici e i manufatti aziendali esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi edificati complessivi (VE) e superfici calpestabili (Scal), legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- la dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici ovvero dei manufatti aziendali esistenti quale alternativa alla nuova edificazione, in relazione alla loro coerenza tipologica rispetto alle esigenze produttive;

b) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime in ordine a:

- l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
- le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a seguito degli interventi adottati;
- gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli dei manufatti aziendali;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

*Art.44.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)*

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

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

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

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è 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.

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

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure

di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.45, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nelle seguenti aree:

- **E1 Sottosistema Territoriale della Montagna e E2 Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, limitatamente alle aree riconoscibili come pratina del Pratomagno
- **E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggior tutela**

*Art.44.2.2- Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)*

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

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

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

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è 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.

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

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

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.45, sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nelle seguenti aree:

- **E1 Sottosistema Territoriale della Montagna e E2 Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, limitatamente alle aree riconoscibili come pratina del Pratomagno
- **E5.1 - Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela**
- **E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggior tutela**

*Art.44.2.3- Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)*

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 44.2.1 e 44.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;

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

2. I manufatti prefabbricati di semplice installazione, possono avere dimensioni massime di 80 mq di SE. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative SE non deve essere superiore a 80 mq..

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

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

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione. Tale distanza è da aumentare a 20 m dalle abitazioni di terzi, per gli interventi di vasche di raccolta dei liquami, tettoie, manufatti per il ricovero di animali, concimaie e simili;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

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

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.45, sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nelle seguenti aree:

- **E5.1 - Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela**
- **E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggior tutela**

6. Nelle zone E1 **Sottosistema Territoriale della Montagna** e E2 **Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, nel caso che gli interventi siano da effettuare all'interno di aree pascolive e pratine, sono ammessi esclusivamente stalle e fienili per bovini e ovicaprini, oltre ad annessi funzionali all'attività selvi-colturale.

*Art.44.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)*

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

Dimensioni:

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

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 4,00.

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

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

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti, rispettando le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali. I materiali costruttivi dovranno prevalentemente rispettare quelli della tradizione locale evitando il ricorso a paramenti in cemento e coperture in lamiera di colori diversi da quelli del rosso mattone.

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

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

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

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.45 sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata**
- **E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano**
- **E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze**
- **E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle**

*Art.44.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)*

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

2.La costruzione di tali annessi deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Castelfranco Piandiscò.

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

d'uso agricola.

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

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

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

Dimensioni:

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

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

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

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

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

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

Dimensioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tali manufatti, considerato il successivo art.45 sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E1 – Sottosistema Territoriale della Montagna**
- **E2 - Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**
- **E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata**
- **E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano**
- **E5.2 – Sottoistema Territoriale della Bassa collina e Balze**
- **E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle**

7. Nelle zone E1 **Sottosistema Territoriale della Montagna** e E2 **Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, nel caso che gli interventi siano da effettuare all'interno di aree pascolive e pratine, sono ammessi esclusivamente stalle e fienili per bovini e ovicapri, oltre ad annessi funzionali all'attività selvi-colturale.

#### **Art.44.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

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

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

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme. Ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui. Su



ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa una sola costruzione.

3. Le superfici fondiarie richieste potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.

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

*Art.44.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.44.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)*

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 1.500 mq. a mq. 10.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.

2. Per proprietà fondiarie, di superficie da mq. 10.000 a mq.15.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 30 mq di SE.

3. Per proprietà fondiarie, di superficie superiore a mq.15.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 45 mq di SE.

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

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

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

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

- siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto, con unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- la copertura potrà essere realizzata con struttura in legno e manto di copertura con embrici e coppi ovvero in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo. E' ammessa la realizzazione di modesti plinti di fondazione per l'ancoraggio a terra dell'annesso nonché di un massetto all'interno dell'annesso di spessore non superiore a 10 cm;
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

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

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

10. In alternativa ai manufatti chiusi su 4 lati possono essere realizzate tettoie aperte su 4 lati, ovvero su tre lati, con le dimensioni di cui al comma 1, aventi le medesime caratteristiche dei manufatti di cui al comma 6.

11. Tali manufatti, considerato il successivo art.45 sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- **E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata**
- **E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano**
- **E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze**
- **E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle**

*Art.44.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.44.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)*

1. Per il ricovero di animali di bassa corte (polli, anatre, oche, conigli ecc.) e di cani da caccia, nel rispetto delle norme igienico sanitarie generali e comunali, è consentita la realizzazione di strutture coperte, aggiuntive agli annessi agricoli, aventi Superficie Coperta:

- non superiore a 6 mq qualora destinati al ricovero di animali di bassa corte (polli, anatre, oche, conigli ecc.);
- non superiore a 20 mq, con relativa area recintata di superficie non inferiore a 15 mq, qualora destinati al ricovero di cani da caccia.

2. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto, con unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo. E' ammessa la realizzazione di modesti plinti di fondazione per l'ancoraggio a terra del manufatto nonché di un massetto all'interno dell'annesso di spessore non superiore a 5 cm;
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi

responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

- Altezza del fronte massima 2,10 ml
- devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

2. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.45, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo, salvo che nelle seguenti aree:

- **E1 Sottosistema Territoriale della Montagna e E2 Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, limitatamente alle aree riconoscibili come pratina del Pratomagno
- **E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggior tutela**

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

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

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

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

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

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 20 mq

- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo, salvo che nelle seguenti aree:

- **E1 Sottosistema Territoriale della Montagna e E2 Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna**, limitatamente alle aree riconoscibili come pratina del Pratomagno
- **E5.1 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggior tutela**
- **E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggior tutela**

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

#### **Art.45. Aree boscate**

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.
3. Nelle aree interessate da antiche coltivazione ancora riconoscibili di castagneto da frutto del Pratomagno, dovranno essere attuate le prescrizioni indicate ai successivi art. 48.3.1 e 48.3.2 delle NTA del PO.

#### **Art.46. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa**

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

##### **2. In tali aree sono ammesse:**

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti

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

**3. In tali aree non è ammesso:**

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

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

#### **Art.47. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale**

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

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

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

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale, in coerenza con quanto disposto all'art. 7 comma 3 della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.
11. Nel caso di interventi di ripiantumazione di siepi, filari o altri elementi areali o lineari della Rete Ecologica, compresa la vegetazione ripariale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'Art. 80 della L.R. 30/2015

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

### **Art.48. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Il presente Capo disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ovvero con destinazione d'uso non agricola. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

2. Sull'intero territorio rurale:

- sugli edifici classificati E.R.V., E.Va., E.E.V., sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dai rispettivi art. 27.1, 27.2 e 27.3.
- sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V., e sugli edifici non classificati, a destinazione d'uso agricola oltre agli interventi di cui al successivo art. 48.1 sono consentiti gli interventi descritti per ciascuna singola sottozona – Sottosistema territoriale;
- sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V., e sugli edifici non classificati a destinazione d'uso diversa da quella agricola oltre agli interventi di cui al successivo art. 48.2 sono consentiti gli interventi descritti per ciascuna singola sottozona – Sottosistema territoriale.
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sia all'interno che all'esterno del Sito Natura 2000, dovranno tutelare le specie di chirotteri e di uccelli che vi possono aver trovato rifugio e siti di nidificazione.

### **Art.48.1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono consentiti all'imprenditore agricolo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, R2, ed R3;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva con le modalità di cui all'art. 25.5, comma 1, lett b);
- interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, con le modalità di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d).
- interventi pertinenziali di cui all'art.28.3, comma 1, lett. a), b) e f).

2. Su tutto il territorio comunale, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale:

- a) gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi;

- b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente;
- c) gli interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento della volumetria non superiore al 20% della volumetria dell'edificio esistente, a condizione che i nuovi volumi siano realizzati nello stesso ambito di pertinenza dell'edificio originario, con altezza non superiore a quella dell'edificio preesistente e comunque con un massimo di due piani fuori terra e senza determinare alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti e sulle modalità di accesso all'area di pertinenza urbanistica. Per gli edifici classificati E.S.V., E.P.V., e sugli edifici non classificati ricadenti nelle aree o fasce di rispetto di cui all'art. 27.9 trova applicazione la deroga prevista dall'art. 27.9, comma 4, alle condizioni di cui al comma 5 del medesimo articolo.
3. Gli interventi di cui al comma 2 non sono consentiti sugli edifici classificati E.R.V., E.Va. ed E.E.V., possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola ed il rispetto delle dimensioni minime delle unità immobiliari. I volumi trasferiti non si sommano con i volumi realizzati in addizione volumetrica. Ove consentite nelle sottozone – Sottosistemi territoriali – di appartenenza, nel caso intervento di addizione volumetrica ovvero di intervento di sostituzione edilizia, all'incremento di volumetria consentita non possono essere sommate, nemmeno con interventi successivi, le volumetrie previste dagli interventi di cui al comma 1, lett. a) e b), ovvero le volumetrie provenienti dagli interventi di ristrutturazione R3 di accorpamento funzionale e riorganizzazione volumetrica.
4. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e con esclusione del frazionamento delle unità immobiliari esistenti, sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono consentiti ai soggetti diversi dall'imprenditore agricolo:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. a), b) e f).
5. Nel caso in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, ovvero di sostituzione edilizia, siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.
6. E' consentito, con un unico intervento, la deruralizzazione e contestuale realizzazione degli interventi ammessi per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola.
- Gli interventi di deruralizzazione contestuali ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva quando effettuati su fabbricati con volumetria complessiva superiore a 1.200 mc dovranno necessariamente essere effettuati con Piano di Recupero.

#### **Art.48.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sugli edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola sono ammessi gli interventi di:
- manutenzione ordinaria;



- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, ed R2;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva con le modalità di cui all'art. 25.5, comma 1, lett b);
- interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, con le modalità di cui all'art. 25.5, comma 1, lett. d).
- interventi pertinenziali di cui all'art.28.3, comma 1 lett. a), b) ed f).

2. Ulteriori interventi consentiti, sono disciplinati per ciascuna singola sottozona - sottosistema territoriale - in cui ricade l'immobile. Qualora sia consentito dalla sottozona di appartenenza, l'ampliamento volumetrico "una tantum" non può essere attuato contestualmente al cambio di destinazione d'uso ovvero contestualmente al frazionamento delle unità immobiliari esistenti. A seguito della realizzazione dell'ampliamento funzionale non sono consentiti cambi di destinazione d'uso ovvero interventi di frazionamento delle unità immobiliari. Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente.

3. Sono consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, nel rispetto dell'indice di copertura massimo non superiore al 20%.

4. E' consentito il frazionamento di unità immobiliari esistenti a destinazioni d'uso residenziale a condizione che:

- a) le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Edificabile non inferiore a 80 mq. Quando la S.E. da suddividere sia inferiore a 160 metri quadrati o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo per tutte le unità frazionate, è ammessa l'individuazione di una sola unità immobiliare di superficie inferiore al minimo;
- b) sia individuata un'area di pertinenza urbanistica afferente alle nuove unità immobiliari di superficie non inferiore a 1000 metri quadrati per una unità immobiliare, incrementata di 500 mq per ciascuna unità immobiliare superiore alla prima;
- c) oltre al minimo di 80 metri quadrati di Superficie Edificabile, siano mantenuti adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed al servizio delle nuove destinazioni da ospitare in misura di almeno 20 metri quadrati di superficie accessoria, ad uso rimessa, cantina o deposito locali accessori;
- d) sia dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione;
- e) non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti, fatta eccezione per lievi modifiche alle modalità di accesso all'area.

5. Ove consentito nelle sottozone di appartenenza, è consentita la demolizione e accorpamento funzionale di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale, non classificati E.R.V., E.Va, ed E.E.V., al fine di realizzare una nuova unità immobiliare ad uso residenziale esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza urbanistica di un edificio o degli edifici o del complesso edilizio già esistente, posta ad una distanza da questo/i non superiore a 30 metri, nel rispetto di quanto previsto ai commi 6 e 7, nonché a condizione che:

- a) la nuova unità immobiliare abbia una Superficie Edificabile non inferiore a 80 mq ed una Superficie Edificabile massima non superiore a 130 mq;

- b) i manufatti accessori esistenti che concorrono alla volumetria da ricostruire siano ricompresi entro l'area di pertinenza urbanistica ove ricostruire la nuova unità immobiliare;
  - c) siano rinaturalizzate le aree di sedime dei manufatti originari;
  - d) il nuovo edificio sia realizzato, con un massimo di due piani fuori terra e senza determinare alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti e sulle modalità di accesso all'area fatta eccezione per lievi modifiche;
  - e) sia individuata un'area di pertinenza urbanistica afferente alla nuova unità immobiliare di superficie non inferiore a 1000 metri quadrati;
  - f) oltre al minimo di 80 metri quadrati di Superficie Edificabile, siano mantenuti adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed al servizio delle nuove destinazioni da ospitare in misura di almeno 20 metri quadrati di superficie accessoria, ad uso rimessa, cantina o deposito locali accessori;
  - g) sia dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione;
6. Non concorrono al calcolo della volumetria complessiva per la realizzazione delle nuove unità immobiliari i seguenti manufatti:
- d) i manufatti minori quali tettoie, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi e similari,
  - e) i manufatti aventi comunque altezza utile interna inferiore a 2,10 metri, indipendentemente dall'uso che li contraddistingue;
  - f) i manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti. Tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di che prevedano la rimozione e sostituzione con materiali analoghi congrui al contesto in cui si inseriscono, senza alcuna alterazione di superficie, altezza e prospetti.

#### **Art.48.3 - Funzioni ammesse e ulteriori interventi per le sottozone – Sottosistemi territoriali**

1. Nel territorio rurale sono sempre ammesse tutte le funzioni dell'attività agricola così come definita dall'articolo 2135 del Codice Civile e dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali. Fermo restando l'agriturismo quale parte integrante dell'attività agricola, sono da considerarsi attività connesse a quelle agricole, e pertanto sempre ammissibili, le seguenti attività: le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione; le attività faunistico venatorie; tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

##### ***48.3.1 E1 – Sottosistema Territoriale della Montagna ed E2 – Sottosistema Territoriale del Bacino montano del Ciuffenna***

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:
- il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;
  - la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore

agricolo.

- Attività legate al settore terziario con riferimento alle categorie funzionale direzionale e di servizio e alla rete museale.

2. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

- ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 10% di quella esistente. La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà.

- Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa fino al tipo R3;

3. Per la valorizzazione dell'economia rurale è consentito all'Imprenditore Agricolo Professionale lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, mediante la realizzazione delle opere e dei manufatti di cui all'art. 41.1

4. Nelle aree interessate da antiche coltivazioni ancora riconoscibili di castagneto da frutto è prescritto il mantenimento e ripristino:

- della dotazione boschiva
- della caratterizzazione delle specie arboree;
- della sistemazione dei suoli;
- della rete dei sentieri e della viabilità minore interna alle aree.

I progetti di recupero che interessano queste aree dovranno essere supportati dall'apposita documentazione indicata all'art. 5, comma 4.2, della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

5. Per gli edifici classificati come **E.R.V.** ed **E.Va.** riconoscibili quali manufatti legati al sistema produttivo tradizionale (seccatoi, mulini, frantoi e fornaci), dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.6.1 della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

6. Per gli interventi di cambio d'uso degli edifici classificati come **E.R.V.** ed **E.Va.** deve essere definito un progetto volto alla tutela e alla valorizzazione della conformazione originaria dell'area pertinenziale, con i criteri disposti dall'art. 9, comma 5.1 della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

#### *48.3.2 E3 – Sottosistema Territoriale dell'Alta collina terrazzata*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:

- il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;
- la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo.
- gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;
- gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), e comma 2, lett. b), riservati ai soli imprenditori agricoli.
- Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R3;
- Attività legate al settore terziario con riferimento alle categorie funzionale direzionale e di servizio e alla rete museale.

2. Sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V., e sugli edifici non classificati con destinazione d'uso non

agricola:

- con destinazione d'uso residenziale sono consentiti ampliamenti funzionali "una tantum" di cui all'art.26, comma 1 lett) a, b) ed e) per una Superficie Edificabile non superiore al 10% di quella esistente, interventi di demolizione e accorpamento di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale di cui all'art. 48.2, comma 5, nonché gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28, comma 1, c), d) ed e). La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà.
- con destinazione d'uso diversa da quella agricola e residenziale, sono consentiti ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 20% di quella esistente, e altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente nonché gli interventi pertinenziali di cui all'art.28.3 comma 3.
- Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa fino al tipo R3;

3. Per la valorizzazione dell'economia rurale è consentito all'Imprenditore Agricolo Professionale:

- lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, mediante la realizzazione delle opere e dei manufatti di cui all'art. 41.1;
- la realizzazione di attrezzature sportive quali campi da calcetto, tennis, padel, mini golf e simili, integralmente scoperti, funzionali all'attività agrituristica, nonché i maneggi;
- la realizzazione di piccole attrezzature ricreative, per il tempo libero e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse, quali maneggi, pesca sportiva in invasi di raccolta di acqua, e simili.

4. Nelle aree interessate da antiche coltivazioni ancora riconoscibili di castagneto da frutto è prescritto il mantenimento e ripristino:

- della dotazione boschiva
- della caratterizzazione delle specie arboree;
- della sistemazione dei suoli;
- della rete dei sentieri e della viabilità minore interna alle aree.

I progetti di recupero che interessano queste aree dovranno essere supportati dall'apposita documentazione indicata all'art. 5, comma 4.2, della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

5. Per gli edifici classificati come **E.R.V.** ed **E.Va.** Riconoscibili quali manufatti legati al sistema produttivo tradizionale (seccatoi, mulini, frantoi e fornaci), dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.6.1 della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

6. Per gli interventi di cambio d'uso degli edifici classificati come **E.R.V.** ed **E.Va.** Deve essere definito un progetto volto alla tutela e alla valorizzazione della conformazione originaria dell'area pertinenziale, con i criteri disposti dall'art. 9, comma 5.1 della disciplina del Progetto di Paesaggio "I territori del Pratomagno" del PIT-PPR.

#### *48.3.3 E4 – Sottosistema Territoriale dell'Altopiano*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:

- il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;

- la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo.
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), e comma 2, lett. b), riservati ai soli imprenditori agricoli.
2. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono consentiti interventi di:
- ristrutturazione edilizia di tipo R3;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. a), b), c), d) ed e). Gli ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 20% di quella esistente, con un massimo di 35 mq di S.E.. La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà, rimanendo la superficie massima prevista per unità immobiliare.
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 2, lett. b) e c);
  - demolizione e accorpamento funzionale di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale di cui all'art. 48.2, comma 5, nonché gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28, comma 1, c), d) ed e);
3. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola e residenziale, fatta eccezione per le limitazioni previste per gli edifici ricadenti nelle Zone TR11, sono consentiti interventi di ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 15% di quella esistente, con un massimo di 200 mq di S.E., e altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente, nonché gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3 comma 3.
4. Per la valorizzazione dell'economia rurale è consentito all'Imprenditore Agricolo Professionale:
- lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, mediante la realizzazione delle opere e dei manufatti di cui all'art. 41.1;
  - la realizzazione di attrezzature sportive quali campi da calcetto, tennis, padel, mini golf e similari, integralmente scoperti, funzionali all'attività agrituristica, nonché i maneggi;
  - la realizzazione di piccole attrezzature ricreative, per il tempo libero e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse, quali maneggi, pesca sportiva in invasi di raccolta di acqua, e simili.

#### *48.3.4 E5.1 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze a maggiore tutela*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:
- il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;
  - la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), nel limite del 20% della SE esistente.
2. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale sono consentiti interventi di:
- ristrutturazione edilizia di tipo R3;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. a), b), c), d) ed e). Gli ampliamenti funzionali "una

tantum” per una Superficie Edificabile non superiore al 10% di quella esistente, con un massimo di 20 mq di S.E.. La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà, rimanendo la superficie massima prevista per unità immobiliare.

- demolizione e accorpamento funzionale di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale di cui all’art. 48.2, comma 5.

3. Sugli edifici esistenti con destinazione d’uso diversa da quella agricola e residenziale, fatta eccezione per le limitazioni previste per gli edifici ricadenti nelle Zone TR11, sono consentiti interventi di ampliamenti funzionali “una tantum” per una Superficie Edificabile non superiore al 15% di quella esistente, con un massimo di 200 mq di S.E., e altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente.

#### *48.3.5 E5.2 – Sottosistema Territoriale della Bassa collina e Balze*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d’uso agricola sono consentiti:

- il cambio di destinazione d’uso agricola verso la destinazione residenziale;
- la destinazione turistico-ricettiva correlata all’attività agricola dell’imprenditore agricolo;
- gli interventi pertinenziali di cui all’art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all’art. 28, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell’imprenditore agricolo;
- gli interventi di cui all’art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), e comma 2, lett. b), riservati ai soli imprenditori agricoli;

2. Sugli edifici esistenti a destinazione d’uso residenziale sono consentiti interventi di:

- ristrutturazione edilizia di tipo R3;
- gli interventi di cui all’art. 26, comma, 1, lett. a), b), c), d) ed e). Gli ampliamenti funzionali “una tantum” per una Superficie Edificabile non superiore al 20% di quella esistente, con un massimo di 35 mq di S.E.. La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà, rimanendo la superficie massima prevista per unità immobiliare.
- demolizione e accorpamento funzionale di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale di cui all’art. 48.2, comma 5;
- gli interventi di cui all’art. 26, comma, 2, lett. b) e c);
- interventi pertinenziali di cui all’art. 28.3, comma 1, lett. c), d) ed e).

3. Sugli edifici esistenti con destinazione d’uso diversa da quella agricola e residenziale, fatta eccezione per le limitazioni previste per gli edifici ricadenti nelle Zone TR11, sono consentiti interventi di ampliamenti funzionali “una tantum” per una Superficie Edificabile non superiore al 15% di quella esistente, con un massimo di 200 mq di S.E., e altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente, nonché gli interventi pertinenziali di cui all’art. 28.3, comma 3.

4. Per la valorizzazione dell’economia rurale è consentito all’Imprenditore Agricolo Professionale:

- lo svolgimento dell’attività di ospitalità in spazi aperti, mediante la realizzazione delle opere e dei manufatti di cui all’art. 41.1;
- la realizzazione di piccole attrezzature ricreative, per il tempo libero e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse, quali maneggi, pesca sportiva in invasi di raccolta di acqua,

e simili.

#### *48.3.6 E6.1 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle a maggiore tutela*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:
  - il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;
  - la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), e comma 2, lett. b), riservati ai soli imprenditori agricoli;
2. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale sono consentiti interventi di:
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;

#### *48.3.7 E6.2 – Sottosistema Territoriale del Fondovalle*

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola sono consentiti:
  - il cambio di destinazione d'uso agricola verso la destinazione residenziale;
  - la destinazione turistico-ricettiva correlata all'attività agricola dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. e), e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 5, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi destinati ad attività agrituristiche da parte dell'imprenditore agricolo;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. b), d) ed e), e comma 2, lett. b), riservati ai soli imprenditori agricoli;
2. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale sono consentiti interventi di:
  - ristrutturazione edilizia di tipo R3;
  - gli interventi di cui all'art. 26, comma, 1, lett. a), b), c), d) ed e). Gli ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 20% di quella esistente, con un massimo di 45 mq di S.E.. La superficie in ampliamento riferita al fabbricato nel suo complesso può essere utilizzata anche per una singola unità immobiliare, previo accordo tra le diverse proprietà, rimanendo la superficie massima prevista per unità immobiliare.
  - demolizione e accorpamento funzionale di manufatti accessori privi di valenza storico-testimoniale di cui all'art. 48.2, comma 5;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 28.3, comma 1, lett. c), d), ed e)
3. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso diversa da quella agricola e residenziale, fatta eccezione per le limitazioni previste per gli edifici ricadenti nelle Zone TR11, sono consentiti interventi di ampliamenti funzionali "una tantum" per una Superficie Edificabile non superiore al 15% di quella esistente, con un massimo di 200 mq di S.E., e altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente.
4. Per la valorizzazione dell'economia rurale è consentito all'Imprenditore Agricolo Professionale:

- lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, mediante la realizzazione delle opere e dei manufatti di cui all'art. 41.1;
- la realizzazione di attrezzature sportive quali campi da calcetto, tennis, padel, mini golf e similari, integralmente scoperti, funzionali all'attività agrituristica, nonché i maneggi;
- la realizzazione di piccole attrezzature ricreative, per il tempo libero e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse, quali maneggi, pesca sportiva in invasi di raccolta di acqua, e simili.

#### **Art.48.4 - Norme comuni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

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

2. Tipi edilizi e modelli aggregativi:

- gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici;
- gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi;
- negli interventi che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale;
- anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre devono essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico;

3. Composizione architettonica dei volumi e delle facciate:

- gli edifici e i manufatti di nuova costruzione ovvero gli edifici o manufatti per i quali sia modificata la sagoma preesistente 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 consentita la realizzazione di terrazze, balconi e tettoie a sbalzo;
- sugli edifici classificati E.R.V., E.Va, ed E.E.V. non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto;
- sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V. e sugli edifici non classificati la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici, per una superficie accessoria non superiore al 10% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare di riferimento;
- nel disegno delle nuove aperture e nella modifica di quelle esistenti dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona.

4. Materiali e tecniche costruttive: non è consentito 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;

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

6. Sugli edifici classificati E.S.V., E.P.V., e sugli edifici non classificati è consentita la realizzazione di scale esterne con 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, La scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati. I parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

#### **Art.48.5 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Ove consentito nelle sottozone di appartenenza, oltre agli edifici rurali possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso agricola i manufatti con destinazione d'uso agricola di cui al comma 5 dell'art. 48.2 mediante interventi di demolizione e ricostruzione in accorpamento. È possibile intervenire sui manufatti agricoli di cui al comma 5 dell'art. 48.2 per cambiarne la destinazione d'uso, a condizione che l'intervento comporti una SE minima di 80 mq e che siano rispettate le stesse condizioni previste dallo stesso comma 5 dell'art. 48.2.

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso previste dalle singole sottozone di cui al precedente art. 48.3.

3. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso agricola, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.

4. Gli interventi che interessano aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto

d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola alle superfici previste per relative unità immobiliari.

5. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza. Ulteriori funzioni ammesse sono disciplinate dalle singole sottozone – Sottosistemi territoriali.

#### **Art.48.6 - Aree di pertinenza degli edifici**

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

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

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

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

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

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

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

8. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone. L'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e attrezzature sportive, ove consentite dalle norme di zona – sottosistema territoriale -, dovranno prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

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

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi

manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;

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

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

### **Art.49. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza**

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.34 del P.S., nella tavola 2 sono individuati i nuclei rurali e i relativi ambiti di pertinenza.
2. Per i nuclei rurali è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.

### **Art.50. Disciplina degli ambiti di pertinenza di aggregati, centri antichi, edifici specialistici e ville**

1. Gli ambiti di tutela di pertinenza delle strutture urbane riconoscibili nei centri antichi, aggregati storici, edifici specialistici di interesse storico, ville e giardini "di non comune bellezza", come definiti dall'art.18 del PS, sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
  - la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
  - la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
  - il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni in recepimento delle prescrizioni del PTCP di Arezzo, di cui all'allegato QP.2a Cap. 3.III, e del PS:  
nelle aree di pertinenza dei centri antichi e aggregati storici
  - gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con i caratteri architettonici dei centri storici, tutelando le visuali verso il contesto paesaggistico circostante, e impiegando soluzioni progettuali degli spazi pertinenziali che sappiano mantenere il valore paesaggistico dell'intorno territoriale storicizzato;
  - in fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistemazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) e conseguentemente l'intervento si dovrà

adeguare alla matrice territoriale da essi determinata;

- 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 di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

nelle aree di pertinenza di edifici specialistici di interesse storico e ville e giardini "di non comune bellezza"

- gli interventi posti all'interno del Territorio Urbanizzato, dovranno essere coerenti con i caratteri architettonici dei fabbricati di valore storico, tutelando e mantenendo il valore paesaggistico delle aree di pertinenza e dei giardini;
- nelle aree poste al di fuori del Territorio Urbanizzato, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- in fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (sistemazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata;
- 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 di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 32, sono ammessi

esclusivamente:

- manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.44.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.44.2.1 delle presenti norme
- manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.44.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.44.2.2 delle presenti norme.
- sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 36 ad eccezione di trasferimenti di volumi e di sostituzione edilizia.

#### 6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.48 ad eccezione di sostituzione edilizia;

#### 7. Orti sociali

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

### **Art.51. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014**

#### **Art.51.1 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De**

1. Sono le aree esistenti, poste nel territorio rurale, destinate ad attività produttiva di trattamento inerti in genere (lavaggio e selezione), produzione di misti cementati, recupero di materiali inerti da costruzione e demolizione mediante operazioni di messa in riserva, stoccaggio e trattamento, commercializzazione di materiali inerti.

2. Per tali aree valgono le seguenti disposizioni:

- le aree destinate a deposito non devono superare il 40% della superficie dell'area De e devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica esistente o tramite raccordi viari privilegiando il miglior inserimento ambientale rispetto all'area.
- la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 30% della superficie totale dell'area,
- la schermatura arborea, costituita da alberature e/o siepi, dovrà essere realizzata ad incrementare la vegetazione ripariale già presente lungo la fascia adiacente il Torrente Faella nonché sui lati est, sud-est e sud dell'area e deve raggiungere almeno mt 3,00 di altezza. Tale schermatura dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi di nuova edificazione previsti ovvero all'attivazione di una nuova funzione produttiva consentita.
- la superficie coperta massima di eventuali manufatti edilizi da destinare a tettoie non può superare mq 200

3. Per i fabbricati esistenti presenti nell'area sono ammessi tutti gli interventi edilizi di tipo

conservativo e ricostruttivo di cui all'art. 25, l'addizione volumetrica fino ad una SE pari a 80 mq, all'esterno della fascia di rispetto della SR69, localizzati in maniera tale da ridurre l'esecuzione della viabilità di accesso allo stretto necessario.

4. I manufatti edilizi ammessi, ivi compresi gli ampliamenti consentiti, devono essere funzionali alle attività consentite. Le nuove superfici eventualmente realizzate in ampliamento ovvero per la realizzazione di tettoie non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

#### **Art.51.2 - Attività turistiche in zona agricola -T**

1. Sono le aree turistiche nel territorio agricolo.
2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .
3. nelle aree T sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 86/2016
  - b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 86/2016
  - c) pubbliche o di interesse pubblico.
4. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a) tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 27;
  - b) l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE eseguito con intervento diretto;
5. Il titolo edilizio necessario per l'esecuzione degli interventi di cui al comma 4 è subordinato ai seguenti impegni:
  - a) Realizzazione di impianto di depurazione delle acque reflue secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
  - b) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.

#### **Art.51.3 - Aree giacimento - Ag**

1. Sono le aree indicate negli elaborati di PO ove è consentita ai sensi del Piano Regionale Cave (P.R.C.), in un limite temporale definito, l'attività estrattiva di cava, ai cui fini possono esservi localizzati anche insediamenti industriali per prima lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.
2. L'attività estrattiva e di escavazione è ammessa esclusivamente all'interno delle *aree a destinazione estrattiva (AdE)* individuate dagli elaborati del PO ai sensi dell'art. 26 del P.R.C..
3. All'interno delle *aree giacimento – Ag*, comprensive delle zone *AdE*, sono ammesse attività di trasformazioni connesse e complementari all'attività estrattiva eseguita in loco per il ciclo di lavorazione dell'argilla, nonché l'effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo piano di coltivazione.
4. Al termine della coltivazione, secondo quanto regolato dal progetto, deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.

5. Per risistemazione ambientale si intendono opere di sistemazione idrogeologica, cioè modellazione del terreno atta ad evitare frane o ruscellamenti e misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento, nonché opere di sistemazione paesaggistica, cioè la definizione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, perseguendo la massima coerenza con la situazione circostante.

6. Ancorché non indicata nel progetto di ripristino, è sempre ammessa la valorizzazione socio-culturale attraverso la conservazione delle testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale, attraverso l'organizzata fruibilità collettiva di tali testimonianze e reperti, nonché dell'insieme che ne risulta. La presenza di aree estrattive storiche o di reperti significativi all'interno di ambiti estrattivi dovrà risultare dal piano di coltivazione e per questi è previsto l'obbligo della conservazione e della catalogazione scientifica.

7. Gli impianti eventualmente installati per la coltivazione dell'area estrattiva non sono soggetti a recupero; ne è pertanto obbligatoria la demolizione, con conseguente ripristino dei sedimenti, tranne se riconosciuti quali testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale; nel qual caso ne è prescritta la conservazione.

8. All'interno del *giacimento* – *Ag*. Comprensiva delle zone *AdE*, potranno essere localizzati insediamenti complementari all'attività o a carattere industriale, mediante l'esecuzione di nuove costruzioni o l'installazione di impianti e manufatti precari, necessari per l'esercizio dell'attività o aventi finalità di "opere di prima lavorazione" dei materiali estratti, nella misura massima di 150 mq di SE con Altezza del Fronte massimo di 4,00 ml. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente a servizio dell'attività estrattiva eseguita in loco per il ciclo di lavorazione dell'argilla. Tale necessità deve scaturire da apposita relazione tecnica, che deve riportare motivazioni circostanziate in ordine alla necessità di realizzazione di nuove costruzioni e impianti. Resta inteso che tali insediamenti dovranno essere a servizio esclusivo dell'attività di cava e per quanto attiene a quelli aventi finalità di opere di prima lavorazione, questi dovranno essere ad esclusivo servizio del materiale escavato in cava, nei limiti e nelle quantità stabilite dall'atto autorizzatorio. Per opere di prima lavorazione si intendono quelle necessarie per rendere idoneo il materiale alla utilizzazione, quali lavaggi, vagliature, selezionamenti, o comunque complementari all'attività medesima. E' invece esclusa, all'interno del *giacimento* - *Ag*, la localizzazione di insediamenti a carattere industriale aventi finalità di seconda lavorazione, ovvero riferibili al ciclo di gestione dei rifiuti concernente la raccolta, il trasporto, il recupero, compresa la cernita e lo smaltimento, nonché riferibili ad impianti di stoccaggio, deposito temporaneo, di trasporto, smaltimento, riciclaggio e/o recupero dei rifiuti e/o preparazione per il riutilizzo e/o trattamento di qualunque genere e natura dei rifiuti, ivi compresi i sottoprodotti ovvero i rifiuti che hanno cessato di essere tali, di attività riferibili alla produzione e/o trasformazione e/o trattamento di conglomerati cementizi, bituminosi ed affini.

9. Gli *obiettivi di produzione sostenibile* (ops) per ogni giacimento sono i seguenti:

GIACIMENTO	VOLUME AUTORIZZATO	RESIDUO DA AUTORIZZAZIONE E IN ESSERE *	ULTERIORI VOLUMETRIE DA OPS DEL PRC	TOTALE ESCAVABILE
<b>Ag1</b> - nr. 090510400290 – Valmeli-Grilaie (Fornace Pratigliolmi)	1.138.900	758.360 mc **	0	<b>758.360 mc</b>



**Ag2** - nr. 090510400300 – Le 930.000 520.000 mc 380.000 mc **900.000 mc**  
Chiuse (Fornace Solava)

\* Il *Residuo da autorizzazione in essere* sono computati al momento dell'adozione del presente Piano Operativo, detraendo le volumetrie escavate dal *Volume autorizzato*.

\*\* I volumi Residui *dall'autorizzazione in essere* sono sufficienti a procedere con l'escavazione nell'intera AdE indicata dal P.O.. Allo stato attuale tali volumetrie non devono essere detratte dagli OPS poiché sono riferite ad una *filiera* (escavazione e lavorazione in sito), così come indicato dall'art. 33 comma 3 delle NTA del PRC. Nel caso in cui venisse interrotta la *filiera* le volumetrie residue dovranno essere detratte dagli OPS.

10. Visto il dimensionamento riportato al comma precedente, il residuo di OPS da PRC è

$$1.415.648 \text{ mc.} - 380.000 \text{ mc} = \mathbf{1.035.648 \text{ mc}}$$

Tale volumetria non viene assegnata dal presente Piano Operativo e potrà essere richiesta successivamente sulla base di esigenze di produzione con apposita Variante al P.O..

#### *Art. 51.3.1 – Disciplina specifica per le Aree a destinazione estrattiva - AdE*

1. Identificano le aree ai sensi dell'art. 26 del P.R.C. entro le quali è ammessa l'attività estrattiva e di cava, secondo gli *obiettivi di produzione sostenibile* (ops) definiti al precedente art. 51.3.
2. I piani di coltivazioni riferiti alle AdE dovranno definire gli ops da escavare secondo quanto dimensionamento per il giacimento di riferimento.
3. Il piano di coltivazione dovrà determinare la reale consistenza del bene Bosco al fine di evitare che gli interventi di trasformazione delle aree e delle formazioni boschive riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi, alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico culturali e estetico percettivi (direttiva di cui all'art. 12.2 let.B, punto 3 dell'elaborato 8B), comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (prescrizione di cui all'art. 12.3 lett. A dell'elaborato 8B).

#### **Misure di mitigazione della VAS**

##### **4. Emissioni in atmosfera:**

La riduzione delle emissioni di polveri nell'atmosfera derivanti dalle attività di escavazione o di trattamento dei materiali dovrà avvenire utilizzando tecniche che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava che durante il trasporto. In particolare, considerate la tipologia del materiale scavato, dovrà essere previsto:

- a) la bagnatura dei cumuli e dei piazzali;
- b) la pulitura delle ruote degli automezzi. A tal proposito dovrà essere predisposta una vasca di lavaggio, le cui acque dovranno essere periodicamente sostituite e trattate, oppure mediante impianto di irrorazione, ad attivazione automatica, con sistema di raccolta e trattamento;
- c) la messa in opera di ogni altra misura diversa dalle precedenti e illustrata nel "Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti" predisposte da ARPAT nel 2009.

Il progetto per la coltivazione di cava deve essere provvisto di apposito piano delle azioni per il contenimento delle polveri diffuse, che preveda le idonee misure di contenimento (utilizzo di nebulizzatori da applicare ai macchinari perforanti, taglio effettuato per via umida, regolare asportazione meccanica, previa bagnatura, dei residui degli accumuli di materiale fine, aspersioni periodiche con autobotte, ...).

5. La gestione delle acque meteoriche

La regimazione delle acque meteoriche intercettate dalle superfici prive di copertura vegetale avviene con la corretta redazione del progetto di coltivazione che preveda la realizzazione di un sistema di drenaggio per l'intera area di cava adeguatamente dimensionato sulla base delle portate massime da smaltire e dei dati meteo climatici caratteristici della zona e progettato allo scopo di evitare repentine accelerazioni e favorire un deflusso lento delle acque. Queste azioni permettono di evitare il formarsi di fenomeni di ruscellamento diffuso e di ristagno.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela dall'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, nella gestione dei materiali di cava, dei prodotti di dilavamento dalle superfici esposte dell'attività di escavazione e di sistemazione delle pertinenze del sito estrattivo:

- dovranno essere adottate misure di contenimento dei detriti e dei sedimenti, al fine di evitarne il deflusso nel reticolo idrografico esterno all'area estrattiva. Il progetto di coltivazione e recupero della cava dovrà contenere il "Piano di gestione delle acque meteoriche dilavanti", all'interno del quale sarà privilegiato il riutilizzo di tali acque nel ciclo produttivo dell'attività, limitando allo stretto necessario gli attingimenti di acque superficiali e sotterranee. Per il trattamento delle acque dilavanti e di processo si dovranno individuare soluzioni tecnologiche che permettano un minor impegno di superficie limitando la realizzazione di bacini di decantazione;
- le acque di dilavamento dei piazzali di lavorazione dovranno essere raccolte separatamente e analizzate poiché, qualora presentassero concentrazioni di sostanze inquinanti superiori ai valori limite previsti dalla normativa in materia di scarichi, dovranno essere trattate prima dello scarico finale in modo da risultare conformi ai limiti stabiliti. In alternativa dovranno essere raccolte in vasche stagne in impianti di trattamento o di smaltimento esterni all'area di cava;

Gli interventi devono assicurare l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche e garantire il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque sotterranee. È vietato, pertanto, modificare la geometria di spessori di eventuali depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore di massima escursione freatica. A questo scopo, contestualmente al piano di coltivazione, dovrà essere elaborato specifico studio idrogeologico finalizzato a definire configurazione geometrica e caratteristiche idrauliche dei corpi acquiferi. Tale studio dovrà inoltre prevedere un adeguato sistema di monitoraggio che consenta di tenere sotto controllo gli effetti dell'attività per tutto il periodo di coltivazione e per il successivo periodo necessario al ripristino dei luoghi.

Inoltre, particolare attenzione dovrà essere posta al rischio di rilascio di carburanti, lubrificanti ed altri idrocarburi nelle aree di cantiere. Tale rischio andrà limitato il più possibile attraverso il ricorso alle seguenti azioni:

- manutenzione dei mezzi meccanici e il loro rifornimento di carburanti e lubrificanti su aree impermeabilizzate e attrezzate con idonei presidi di sicurezza (sistemi di raccolta dei liquidi provenienti da sversamenti accidentali e delle acque di prima pioggia);
- depositi di rifiuti pericolosi (es. olii esausti, batterie esaurite, etc.) posti in bacini di contenimento di volume almeno pari alla capacità massima del serbatoio e privi di scarico.

Devono, inoltre, essere individuate azioni che se da un lato consentono l'abbattimento delle polveri nelle aree di cava, dall'altro permettono di raggiungere il massimo risparmio idrico al fine da ridurre sia i prelievi che le acque di scarico da trattare. Per il lavaggio e la lavorazione degli inerti sono da privilegiare gli impianti dotati di ciclo chiuso delle acque di lavorazione.

**6. Le interazioni tra attività estrattive, suolo e sottosuolo**

Il corretto assetto idrogeologico dell'area di cava riveste una particolare importanza sia durante le lavorazioni che al termine delle stesse. È importante che il progetto di coltivazioni non consenta la creazione di andamenti morfologici del versante significativamente diversi da quelli originali. In particolare, dovranno essere mantenuti i principali assi di drenaggio intercettati dalla coltivazione: gli assi vallivi e le dorsali.

È importante che, al fine di minimizzare i rischi di instabilità dei fronti di scavo e dei versanti interessati nelle aree estrattive, i piani di coltivazione devono essere impostati in modo da evitare la formazione di ristagni d'acqua nelle aree di cava; i laghetti per stoccaggio di acqua e decantazione del materiale solido dovranno essere collocati sufficientemente distanti dalle scarpate.

**7. Le mitigazioni degli impatti su natura e paesaggio**

È importante che per perseguire la mitigazione degli impatti visivi, le attività di cava si debbano articolare, per quanto possibile, tra attività di coltivazione e contestuale attività di recupero ambientale. Conseguentemente le diverse aree di lavorazione si dovranno comporre cercando di coniugare morfologia dei luoghi con tempi limitati della loro esposizione.

Per quanto concerne il *giacimento Ag2 - nr. 090510400300 – Le Chiuse (Fornace Solava)* si prescrive che al confine sud-est dell'Ade in prossimità dell'area produttiva di Faella, individuato con apposito segno grafico sugli elaborati di PO, sia prevista una fascia di verde tampone di larghezza non inferiore a 15 mt esterna all'Ade ma interna al perimetro del *giacimento*, composta da alberature ad alto fusto e arbusti, che costituisca allo stesso tempo la prosecuzione dell'area boscata posta a est. Tale opera di mitigazione dovrà essere realizzata con congruo anticipo rispetto alle fasi di escavazione previste subito a monte di quella zona.

**8. La riduzione dei consumi ed il risparmio energetico**

Il risparmio energetico si fonda sull'utilizzo di nuove tecnologie ecosostenibili ed a basso consumo di combustibili fossili. Sarà importante valutare la possibilità di utilizzare macchine operatrici per l'escavazione, la movimentazione ed il trasporto di ultima generazione con tecnologia ibrida che possa coniugare l'utilizzo del diesel con l'energia elettrica.

Inoltre, sempre nell'ottica del contenimento dei consumi elettrici, si dovranno utilizzare per l'illuminazione esterna delle aree di cava ed interna degli uffici, sistemi di illuminazione con tecnologia a led.

**9. La riduzione degli impatti acustici**

Le aree estrattive si collocano in contesti relativamente distanti dai centri urbani e dagli eventuali recettori sensibili.

- **Ag1 - Giacimento nr. 090510400290 – Valmeli-Grilaie (Fornace Pratigliolmi):**

Il giacimento si colloca in prossimità dell'area produttiva di Faella che si caratterizza per la presenza di attività produttive-artigianali e del tutto prive di edifici residenziali. Il vigente Piano di Classificazione Acustica inserisce il giacimento in parte in **Classe III - aree di tipo misto** che individua le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici ed in parte in **Classe IV - aree di intensa attività umana** caratterizzate da aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali.

- **Ag2 - Giacimento nr. 090510400300 – Le Chiuse (Fornace Solava):**

il giacimento si colloca in una posizione caratterizzata da ambiti agricoli e naturali privi di edifici residenziali. Il vigente Piano di Classificazione Acustica, infatti, inserisce il giacimento all'interno della **Classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale** caratterizzante gli ambiti rurali.

Non si ravvisano, pertanto, problematiche legate alle attività di coltivazione dei due giacimenti.

#### 10. Il riuso dei materiali di scarto e la gestione dei rifiuti

La corretta gestione dei rifiuti deve essere pianificata nel rispetto della normativa vigente. Tale attività dovrà essere accompagnata da un piano di gestione dei rifiuti di estrazione finalizzato ad incentivarne il recupero e/o il riutilizzo nonché il corretto smaltimento, dal quale in particolare risulti che venga assicurato un trattamento separato dei rifiuti prodotti nello stesso sito, come a titolo di esempio:

- i limi prodotti dal lavaggio degli inerti e dal trattamento delle acque di dilavamento;
- i materiali di scarto derivanti dalle escavazioni e provvisoriamente stoccati all'interno delle aree di cava.

I rifiuti, invece, contenenti idrocarburi, oli esausti, etc., dovranno essere smaltiti secondo la normativa dedicata.

#### **Art.51.4 - Campagna urbanizzata - TR11**

1. Sono tessuti pianificati in territorio rurale prevalentemente originati da progetti unitari e destinati prevalentemente a residenza.
2. Gli ambiti perimetrati Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole disciplina usi del suolo si qualificano con un tessuto edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.

##### *Art.51.4.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11*

1. All'interno delle aree individuate come Campagna Urbanizzata TR11 è ammessa unicamente la

destinazione d'uso residenziale. In caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 80 mq. di Superficie Utile.

2. Fatti salvi gli interventi massimi ammissibili e le relative prescrizioni che disciplinano gli edifici classificati E.R.V, E.Va., ed E.E.V eventualmente presenti nelle sottozone TR11, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale ovvero agricola e funzioni connesse al momento dell'adozione del Piano Operativo, nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 0,30%, sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al comma 1, lett. b), dell'art. 25.5;
- addizione volumetrica una tantum, nel limite del 20% del Volume Edificabile esistente;
- ristrutturazione urbanistica a parità di volumetria complessiva.

3. Nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ovvero di ristrutturazione urbanistica, l'altezza massima dell'edificio ricostruito non potrà essere superiore a 7,00 metri.

4. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quelle di cui al comma 2 sono ammessi, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1.

5. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quelle di cui al comma 2 è inoltre ammessa la demolizione e contestuale ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale da eseguirsi esclusivamente nell'ambito del perimetro della zona TR11 di riferimento, nel rispetto dell'indice di copertura massimo pari al 0,30% e dell'altezza massima del fronte dell'edificio, o degli edifici, ricostruito, non superiore a 7,00 metri. L'intervento è soggetto alla previa approvazione di un piano di recupero.

#### **Art.51.5 - Attività dismesse in zona agricola - Dr**

1. Sono così classificate le aree del territorio rurale occupate da insediamenti dismessi con destinazione ex produttiva o ex agricola. Il Piano Operativo per questi fabbricati persegue la politica di riqualificazione urbana di cui all'art.52.2

2. Nei fabbricati e nelle relative pertinenze delle aree Dr fino all'attuazione delle politiche di riqualificazione urbana sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso in essere senza possibilità di cambio di destinazione

3. Fino all'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana sui fabbricati esistenti nelle aree Dr sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

#### **Art.51.6 - Aree produttive-artigianali esistente in zona agricola - D**

1. Sono così classificate le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi,

artigianali. Il Piano Operativo in questi fabbricati persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende. La presente disciplina vale anche per i fabbricati con destinazione produttiva-artigianale non individuati ma presenti nel territorio agricolo.

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

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

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

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

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

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

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 149 della L.R. 65/2014.
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

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

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

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

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

8. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il

territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

**PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,  
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

**CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti  
insediativi, infrastrutturali ed edilizi**

**Art.52. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dai Progetti Norma identificati nelle tavole della “disciplina del suolo” con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superfici Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti nonché nelle Schede Progetti Norma di cui all’Allegato B e B1.

2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT, delle AT-R e dei RQ, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell’articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un’equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell’articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell’ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell’area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

**Art.52.1 - Progetti Norma**

1. Ciascun Progetto Norma è individuato sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell’Allegato B e B1 la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Progetti Norma di cui all’Allegato B e B1 definiscono per ciascuna area di trasformazione:

- a) la Superficie Territoriale;



- b) la Superficie Fondiaria;
- c) la Superficie Edificabile massima;
- d) l'indice di copertura massimo;
- e) l'altezza del fronte massima;
- f) la tipologia edilizia ammessa;
- g) le destinazioni d'uso consentite;
- h) le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da rispettare per l'attuazione dell'intervento.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B e B1, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Fatta eccezione per le Aree di Riqualificazione urbanistica RQ per i fabbricati esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 25 delle presenti NTA.

4. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B e B1, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%. Pertanto, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

#### *Art.52.1.1 – Interventi Diretti: ID*

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nelle Schede Norma di cui all'Allegato B e B1.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1.

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato B e B1, a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

#### *Art.52.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC*

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano

attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.

3. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla riqualificazione urbana di cui al successivo articolo 52.2, all'interno del perimetro del PUC può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla riqualificazione urbana.

4. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche:-

5. Nei casi in cui la perimetrazione del PUC non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro. E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nella relativa Scheda Progetto Norma.

6. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

7. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma del PUC. E' ammessa comunque la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio corrisponde almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

8. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
- b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche

all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

9. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

10. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti Progetto Unitario Convenzionato, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

11. Nel caso che all'interno del PUC siano presenti fabbricati esistenti a destinazione residenziale, su di essi sono ammessi gli interventi di cui all'art.30.2.3 lett.a) e b) ad esclusione delle addizioni volumetriche, fatte salve quelle eventualmente già assegnate all'interno della scheda norma.

#### *Art.52.1.3 - Aree di Trasformazione: AT*

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione".

2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata AT è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le schede norma classificate con AT-R e perimetrate con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art. 52.2.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1.

6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "Aree di Trasformazione" si attuano mediante piano attuativo. L'attuazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma.

8. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute nelle relative Schede Progetti Norma. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla riqualificazione urbana di cui al successivo articolo 52.2, all'interno del perimetro del comparto AT può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla riqualificazione urbana. Per le Aree di Trasformazione AT-R la quota di

Superficie Edificabile assegnata dal Piano Operativo potrà essere realizzata solo ed esclusivamente dopo che sia stata edificata tutta la quota di Superficie Edificabile derivante dalla riqualificazione urbana di cui al successivo articolo 52.2.

9. Nei comparti AT e AT-R appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., a seguito dell'approvazione del Piano Attutativo, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma dell'Area di Trasformazione (AT e AT-R).

10. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

11. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
- b) l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

12. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

13. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione (AT e AT-R), per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### *Art.52.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ*

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata RQ è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde

nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le schede norma classificate con RQ, possono prevedere specifiche misure relative alla riqualificazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.52.2

4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1.

5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

6. Fatti salvi ulteriori interventi ammessi eventualmente previsti nelle singole schede norma, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione **R2** di cui all'art. 25.4.2 delle presenti NTA. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

#### *Art.52.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP*

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.

2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato B e B1 sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

#### *Art.52.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria*

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all'interno di Aree di Trasformazione (AT), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell'AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.

#### **Art.52.2 - Interventi di riqualificazione urbana**

1. Gli interventi di riqualificazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le

potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di riqualificazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di riqualificazione urbana e le disciplina con le seguenti modalità:

- individuazione con la sigla R per le aree di trasformazione AT come rappresentate nell'Allegato B;
- ammette specifiche premialità con appositi riferimenti nelle schede norma di cui all'Allegato B e B1 per interventi PUC, AT e RQ;
- il riassetto e il completamento degli ambiti della Campagna urbanizzata TR11.

3. Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione urbana e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione di cui all'articolo 183 della L.R. n. 65/2014 è ridotto nella misura stabilita da apposito regolamento comunale.

4. Gli ambiti di riqualificazione urbana devono rispettare in ogni caso le seguenti condizioni generali:

- gli incrementi di Superficie Edificabile ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi PUC, AT ed RQ, non possono in ogni caso superare il 50% della SE assegnata all'intervento;
- destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona nelle zone di atterraggio sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo;
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, ad eccezione degli interventi di riqualificazione urbana all'interno delle aree perimetrate Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole usi del suolo, laddove spazi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico risultino già presenti e adeguati agli standard di cui al DM 1444/1968;
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani;
- a seguito della demolizione degli edifici esistenti le aree di sedime dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione dei volumi demoliti;

5. Gli interventi di riqualificazione urbana sono individuati come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art. 52.2.1.

#### *Art.52.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio*

1. Il trasferimento dei volumi è una delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili censiti nell'Allegato A di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di una ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. Le modalità e le condizioni per l'atterraggio dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B e B1.

### *3. Aree di decollo*

Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili realizzati dopo il 1954 (valore nullo) che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata dal provvedimento della Giunta Comunale.
- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
- gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi;
- gli immobili che ricadono all'interno delle aree appositamente individuate come Dr di cui all'art.51.5;
- gli immobili che ricadono nell'ambito delle zone TR11 con destinazione d'uso, valutata al momento dell'adozione del Piano Operativo, diversa da quella residenziale ovvero agricola e funzioni connesse.

### *4. Aree di atterraggio*

Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:

- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE Superficie Edificabile di atterraggio;
- aree disciplinate dalle Schede Norma PUC, AT o RQ che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla riqualificazione urbana.

5. Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella Scheda Norma;
- nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna Scheda Norma;
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica Scheda Norma.

6. I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi, e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.

7. Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di atterraggio indicate nelle schede norma di cui all'Allegato B e B1.

8. Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il Volume Virtuale come definito dal regolamento regionale 39/R/2018. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 30%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 100%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 30%
- volumi da trasferire da edifici Dr: incremento 50%
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione residenziale: incremento 15%.

9. Il trasferimento di volumi nelle aree AT-R e RQ è assoggettato alla redazione dei piani attuativi, come indicato nelle relative schede norma.

*Art.52.2.2 – Interventi di riqualificazione per le Attività dismesse in zona agricola Dr*

1. Nell'attuazione della riqualificazione insediativa, a seguito della demolizione degli edifici le aree di sedime, nonché le aree di pertinenza, dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione nelle aree di atterraggio, ovvero dell'iscrizione dei crediti nel registro di cui al successivo art. 52.2.6, dei volumi demoliti.
2. Non è previsto alcun abbattimento delle volumetrie generate dalle zone Dr e trasferite mediante interventi di riqualificazione urbana.

*Art.52.2.3 – Compensazione urbanistica e credito edilizio*

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui alla Parte III delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute negli allegati B o B1 dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:
  - sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasferimenti all'interno del territorio urbanizzato;
  - sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di riqualificazione;



- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

#### *Art.52.2.4 – 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.52.2.5 – Registro dei crediti edilizi*

1. Il Credito Edilizio è “una quantità volumetrica” da annotare in unità di Superficie Edificata o Edificabile (SE). Esso è riconosciuto dall’Amministrazione Comunale ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.
2. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:
  - a) la demolizione delle opere incongrue e l’eliminazione di elementi di degrado;
  - b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
  - c) il riordino della zona agricola.
3. I “crediti edilizi” possono essere riconosciuti dall’Amministrazione Comunale anche quali compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all’Amministrazione dell’area oggetto di vincolo.
4. Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:
  - a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
  - b) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
  - c) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
  - d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all’acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
  - e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.
5. L’annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall’art. 2643 del Codice Civile.
6. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch’essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L’Amministrazione rilascia il Certificato dei Crediti edilizi, che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica, anche contestualmente al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.
7. Il comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica vigente. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti

edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

8. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel registro dei crediti edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

9. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

10. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni urbanistiche, sino all'approvazione di un nuovo Piano Operativo.

## **CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

### **Art.53. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione**

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 23.10.2018, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di all'Allegato B e B1 delle presenti norme:

- **ID\*12.1** Loc. Castelfranco di Sopra [previsione **a)5** del P.S.];
- **PUC\*2.15** Loc. Pian di Scò [previsione **a)2** del P.S.];
- **AT\*3.1** Loc. Faella [previsione **a)3** del P.S.];
- **AT\*11.1** Loc. Botriolo [previsione **a)8** del P.S.];
- **OP\*3.1** Loc. Faella [previsione **a)4** del P.S.];
- **OP\*11.1** Loc. Botriolo [previsione **a)11** del P.S.];

## **PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI**

### **TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE** **CAPO 1 - Le fonti energetiche rinnovabili e criteri localizzativi**

#### **Art.54. Impianti fotovoltaici e solare termico per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

#### **Art.54.1 - Impianti fotovoltaici e solari termici all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato**

1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato è sempre ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici ad esclusione:

- a) delle coperture del centro storico di Castelfranco di Sopra e del centro storico di Faella, come delimitato nell'Allegato F.
- b) degli edifici classificati di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) e degli edifici classificati di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale

(E.Va.).

2. Nelle Zone A diverse dal centro storico di Castelfranco di Sopra e di Faella di cui al comma 1 e negli Edifici classificati con Elementi di Valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.), l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pannelli sulle coperture devono essere sempre complanari alle stesse e non riflettenti;
- b) i serbatoi di accumulo dell'acqua calda non possono essere collocati sulle falde di copertura;
- c) i pannelli devono essere posti ad almeno 1,00 metro dalla linea di gronda, ad almeno 0,40 metri dalla linea esterna dei grondini laterali e devono mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo.

3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato è altresì ammessa la realizzazione di pergolati fotovoltaici e di tettoie fotovoltaiche esclusivamente nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio di riferimento, qualora la realizzazione di pergolati e tettoie sia ammessa dalle norme di sottozona e nei limiti dimensionali ivi previsti. Non è ammessa la realizzazione di pergolati fotovoltaici e tettoie fotovoltaiche sugli edifici (terrazze, balconi, ecc).

4. Al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto:

- a) i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo.
- b) nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, nuova costruzione, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, gli impianti fotovoltaici e solari termici sulle coperture sugli edifici dovranno essere totalmente integrati nella copertura;
- c) sugli edifici esistenti ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa.

5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra esclusivamente nelle seguenti aree:

- a) aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale "D";
- b) zone per servizi di interesse comune F3 di proprietà comunale.

#### **Art.54.2 - Impianti fotovoltaici e solari termici all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato**

1. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato è sempre ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici ad esclusione degli edifici classificati di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) e degli edifici classificati di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).

2. Negli Edifici classificati con Elementi di Valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.), nonché negli edifici ricadenti nei nuclei rurali e negli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali, l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pannelli sulle coperture devono essere sempre complanari alle stesse e non riflettenti;
- b) i serbatoi di accumulo dell'acqua calda non possono essere collocati sulle falde di copertura;
- c) i pannelli devono essere posti ad almeno 1,00 metro dalla linea di gronda.

3. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato è altresì ammessa la realizzazione di pergolati fotovoltaici e di tettoie fotovoltaiche esclusivamente nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio di riferimento, qualora la realizzazione di pergolati e tettoie sia ammessa dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nei limiti dimensionali ivi previsti. Non è ammessa la realizzazione di pergolati fotovoltaici e tettoie fotovoltaiche sugli edifici (terrazze, balconi, ecc).

4. Al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto:

- a) i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo.
- b) nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, nuova costruzione, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, gli impianti fotovoltaici e solari termici sulle coperture sugli edifici dovranno essere totalmente integrati nella copertura;
- c) sugli edifici esistenti ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa.

#### **Art.54.3 - Norme comuni per gli impianti fotovoltaici a terra**

1. Gli impianti fotovoltaici a terra di cui all'articolo 54.1, comma 5, possono essere realizzati a condizione che:

- a) sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- b) sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- c) sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- d) sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree restando obbligatorio l'interramento delle linee di connessione, fatta eccezione per gli impianti di potenza superiore a 200 Kw quando vincoli idrogeologici o geomorfologici impediscano la realizzazione di opere interrato;
- e) sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici.
- f) sia garantito il mantenimento della tessitura agraria esistente e l'efficienza del reticolo di scolo delle acque;
- g) sia garantita la manutenzione delle aree interessate dall'impianto mediante tagli e sfalci senza l'utilizzo di prodotti chimici.

2. Gli impianti fotovoltaici a terra di cui all'articolo 54.1, comma 5, qualora siano visibili da spazi e strade pubbliche, da sentieri naturalistici ovvero da punti panoramici, dovranno essere opportunamente schermati mediante vegetazione autoctona, anche ad integrazione della vegetazione esistente. Dovrà essere, pertanto, prodotto apposito progetto del verde, corredato di opportuni fotoinserimenti da punti di vista panoramici e relazione agronomica, con il quale sia dimostrato il corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'impianto.

3. Per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 1 dovrà essere redatto apposito studio che dia evidenza del corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dell'impianto

fotovoltaico e delle strutture complementari, anche tenuto conto dei vincoli esistenti sull'area, degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi, che dovranno essere opportunamente rilevati e descritti.

4. Per gli impianti fotovoltaici a terra superiore ai 20 Kw lo studio di cui al comma 3 dovrà contenere:

- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale esteso ad un ambito significativo correlato alla dimensione dell'impianto e agli effetti territoriali attesi;
- la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dalla realizzazione dell'impianto;
- l'indicazione dei criteri di compatibilità ambientale, delle misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, degli indicatori ambientali di riferimento e delle modalità per il monitoraggio;
- la verifica puntuale del rispetto della disciplina d'uso e delle prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, anche in relazione ai morfotipi interessati;
- una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici
- il piano degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino del sito;
- il piano di manutenzione delle aree interessate dall'impianto.

#### **Art.55. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

#### **Art.56. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.

4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

5. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

#### **Art.57. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Gli impianti fotovoltaici a terra di cui agli articoli 54.3, 54.4 e 54.5, nonché gli impianti a biomasse di cui all'art. 55 e gli impianti eolici di cui all'art. 56,, fatto salvo quanto diversamente



stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali, potranno essere realizzati a condizione che:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione salvo che, limitatamente agli impianti fotovoltaici di potenza superiore a 200 Kw, le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
- qualora visibili da spazi e strade pubbliche, da sentieri naturalistici ovvero da punti panoramici, siano opportunamente schermati mediante vegetazione autoctona, anche ad integrazione della vegetazione esistente. Dovrà essere, pertanto, prodotto apposito progetto del verde, corredato di opportuni fotoinserimenti da punti di vista panoramici, con il quale sia dimostrato il corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'impianto.

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fatta eccezione per gli impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici e per gli impianti fotovoltaici a terra di potenza inferiore a 20 kw, è condizionata alla stipula di un atto d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si obbliga:

- al ripristino dei luoghi inizialmente interessati dai lavori;
- a smantellamento dell'impianto terminato al termine del ciclo produttivo dell'impianto ovvero al verificarsi di eventi che compromettano la funzionalità dell'impianto, e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla manutenzione ordinaria delle aree a servizio dell'impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, ivi compresi sfalci d'erba, tagli e potature della vegetazione, senza l'utilizzo di prodotti chimici;
- a fornire polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti con l'atto d'obbligo il cui valore, maggiorato del 20%, tenga conto degli oneri necessari allo smantellamento dell'impianto, allo smaltimento dei materiali di risulta e al ripristino dello stato dei luoghi;
- a cedere il 5% dell'energia elettrica prodotta in favore della Comunità Energetica costituita dal Comune.

## **CAPO 2 – Zone speciali**

### **Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa**

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

#### **Art.58.1 - I contesti fluviali**

1. Sono le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti, individuati ai sensi dell'art. 16 comma 3 della disciplina di PIT-PPR.

2. Su tali aree dovranno essere promosse azioni volte alla riqualificazione del contesto fluviale al fine di preservarne la funzionalità ecologica territoriale, nonché valorizzandone i servizi ecosistemici per le località che vi si attestano.
3. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere su tali aree progetti di paesaggio volti a perseguire gli obiettivi di cui al comma 2, nonché la fruibilità pubblica o di uso pubblico delle percorrenze lungo i corsi d'acqua.
4. In assenza dei sopradetti progetti di paesaggio, gli interventi che interessano tali zone devono:
  - tutelare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
  - evitare processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi urbanizzazione, non compromettendo i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.
5. Le aree già artificializzate interne a tali contesti fluviali dovranno prevedere azioni volte alla riqualificazione ambientale e a incentivare la continuità della funzione ecologica del corso d'acqua.

#### **Art.59. Aree di rispetto cimiteriale**

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.
4. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

#### **Art.60. Area di rispetto dei depuratori e dai siti di captazione**

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.
2. E' vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività espressamente previste all'art.94, comma 4, del D.Lgs 152/2006, nelle zone di rispetto delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano.

#### **Art.61. Area di recupero ambientale**

1. Sono aree di recupero ambientale individuate da Enti o Piani sovraordinati.

2. Nelle aree di recupero ambientale gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ferme restando, per le parti comprese nel perimetro del PRC (Piano Regionale Cave) le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica del PRC e finalizzate alla definizione delle modalità di attuazione dei piani di coltivazione e di ripristino ambientale e funzionale, con le seguenti finalità:

- Discarica i Tornanti: bonifica della discarica e recupero dell'area.

## **CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale**

### **Art.62. Beni paesaggistici e Beni culturali**

#### Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

- Zona del culmine del Pratomagno Aretino (D.M. 18.10.1952, G.U. 59/1976);
- Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffenna – non concluso

- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

- I fiumi, itorrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);
- Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art. 142, c.1, lett. D, D.Lgs. 42/2004);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett. M, D.Lgs. 42/2004).

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.

4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B e B1 alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.

#### Beni culturali

5. In coerenza con la disciplina statutaria del PS, il P.O. individua i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, rappresentati nella tavola 1 (Nord/Sud) – Vincoli sovraordinati.

6. Tale individuazione è da ritenersi come quadro conoscitivo ricognitivo al fine della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, e potrà essere integrato ed aggiornato da successive verifiche o analisi, senza che questo costituisca variante al presente P.O.

7. Per i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, costituiscono Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 della Parte II del D.Lgs. 42/2004, nelle more della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

8. Gli elaborati di cui al precedente comma 5 costituiscono quadro conoscitivo ricognitivo per la

verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, per i beni di proprietà pubblica diversi da quelli del precedente comma 7.

9. Gli interventi posti nelle prossimità di un bene culturale, dovranno verificare la loro non interferenza con gli ambiti di pertinenza paesaggistica dei beni culturali di cui all'art. 4 comma 2 lettera A dell'elaborato 8B del PIT-PPR, ovvero nelle aree fortemente interrelate al bene vincolato sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale, rispettando le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantito il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici dell'immobile o complesso vincolato e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il bene soggetto a tutela;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere mantenuti gli eventuali accessi storici al bene o complesso vincolato e/o alla sua area di stretta pertinenza;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del bene o complesso vincolato;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione visiva e il contesto paesaggistico del bene o complesso vincolato;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) da e verso il bene o complesso vincolato;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene o complesso vincolato, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

#### **Art.62.1 - Il potenziale archeologico**

1. Nella fase di acquisizione di conoscenze sul territorio che è parte fondamentale nella composizione del Quadro Conoscitivo rientrano l'interpretazione e la valutazione delle risorse che riguardano il patrimonio storico-culturale e ambientale in senso lato, inteso quale articolazione di aree archeologiche, nuclei abitati storici, beni architettonici e storico-ambientali isolati, ecc.

L'approccio archeologico alla redazione del quadro conoscitivo, quindi, ha inteso non solo aggiornare il censimento dei dati archeologici fin qui noti ma anche restituire spessore alla stratificazione storica del paesaggio nella sua interezza, comprendendo la documentazione e la contestualizzazione dell'edilizia archeologica, isolata o aggregata, e altri manufatti archeologici che su di esso insistono e lo caratterizzano.

La tipologia delle informazioni storico-archeologiche raccolte – metodologia di individuazione e recupero sul campo, reperibilità dei dati e accuratezza di localizzazione sulle cartografie attuali – ha determinato un diverso grado di affidabilità del potenziale conoscitivo per ciascun sito/area individuata, che ha consentito, di conseguenza, di attribuire loro una specifica categoria di "potenziale archeologico". Dove per "potenziale archeologico" si intende la probabilità che nel sottosuolo si conservino le tracce (manufatti, strutture, livelli) delle attività umane del passato, dunque, una caratteristica generica e intrinseca di una data area o di un territorio.

Le aree e i siti archeologici individuati nel territorio del Piano Strutturale sono riportati nella tavola “Carta del Potenziale Archeologico – Tavola QA.01”, corredata dalle “Schede dei siti archeologici” (elaborato QA.02), e sono da considerarsi parte integrante del Quadro Conoscitivo. Le aree e i siti sono stati individuati sulla base della ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse e dei vincoli esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche. L’arco cronologico preso in esame è ampio, dalla Preistoria al Medioevo.

2. La determinazione dei gradi di potenziale, e i relativi comportamenti che il Piano Strutturale è chiamato ad adottare, è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, così come indicato nelle “Linee Guida. Indicazioni metodologiche per l’adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana”<sup>1</sup>.

3. Di seguito sono le definizioni dei gradi di rischio e relative prescrizioni:

- **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.**

Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte a eventuali progetti che richiedano modifiche del territorio. Tuttavia, ha il compito di sottolineare come l’assenza di informazioni archeologiche note non escluda l’eventuale rinvenimento di depositi archeologici.

In questo senso, tutto il territorio comunale è considerato ricadente in questo grado di rischio, per il quale si richiama al rispetto di quanto previsto in termini di tutela archeologica dalle leggi vigenti.

“Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell’art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l’Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa anche presente che l’eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell’area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l’imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l’effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela”.

- **Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.**

In analogia al grado precedente, il Piano Strutturale prevede le stesse disposizioni di tutela.

- **Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d’archivio collocabile in modo generico all’interno di un areale definito.**

In relazione a questo grado, il Piano Strutturale prevede che per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni debba essere data comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza,

---

<sup>1</sup> MILLETTI M., TABOLLI J., SALVI A., *L’Archeologia nei piani. La redazione della Carta del potenziale e del rischio archeologico*, in DI BENE A. (a cura di), *Camminando si impara. Atti della seconda Giornata Nazionale di Studi sul paesaggio - Indicazioni metodologiche per l’adeguamento e la conformazione della pianificazione urbanistica comunale al PIT*, Roma 2019, pp. 81-83.

affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.

Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, si subordina il rilascio di nulla osta di competenza alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. Si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della SABAP-SI preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.**

In relazione a questo grado, il Piano Strutturale prevede la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra alla Soprintendenza in fase di studio di fattibilità.

Il soggetto proponente presenta la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25: esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni.

Richiamata la disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25, commi 3 e 8, il D.lgs 36/2023, art. 41 e DPCM 14/02/2022; la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante.

- **Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche**



**se non soggette a vincolo archeologico.**

Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, il Piano Strutturale subordina ogni intervento all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

4. La "Tav. **QA.01** - Carta del Potenziale Archeologico" del Piano Strutturale, relativa alle testimonianze archeologiche documentate, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti. In tal caso le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al Piano Strutturale ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma, comportano pubblicazioni sull'Albo pretorio nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza.

**Art.63. Aree protette**

1. Il P.O. Individua nella tavola 1 (Nord/Sud) – Vincoli sovraordinati, le "Aree naturali protette" e i Siti Natura 2000", in particolare:

- Aree naturali protette:

- ANPIL – Le Balze

- Siti Natura 2000:

- ZSC (ex SIC) – Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno

2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dal presente Piano Operativo nelle disposizioni di settore alle quali si rinvia nonché dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

## **CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

### **Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.65, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

### **Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

#### **Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

#### **Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli**

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **Art.65.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque

meno pregiate per usi compatibili;

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

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

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

#### **Art.65.4 - Depurazione**

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano

parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

#### **Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale**

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
  - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
  - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
  - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
  - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

#### **Art.65.6 - Inquinamento acustico**

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a

rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

#### **Art.65.7 - Risparmio energetico**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:
  - a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
  - a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - b) cogenerazione;
  - c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
  - d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy cascading);
  - f) pompe di calore;
  - g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:
  - i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
  - il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
  - i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;

- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

## **TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.**

### **NORME FINALI**

#### **CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni urbanistiche**

##### **Art.66. Disposizioni comuni**

1. Nel quadro conoscitivo e propositivo del P.S. sono state verificate le condizioni di fragilità (geomorfologica, idraulica e sismica) del territorio.

La disciplina del presente Capo:

riassume i criteri per la trasformazione del territorio nel rispetto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici idraulici e sismici, così come individuati dal D.P.G.R. n.5R/2020, e dalle normative sovraordinate quali:

- il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni PGRA
- il Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno
- il progetto di PAI “Dissesti Geomorfologici dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale”
- la L.R. 24/07/2018 N°41, disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.
- il Piano di Gestione Acque delle acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG)
- Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);

individua, sulla base di quanto sopra, i criteri di fattibilità di ciascuna previsione di trasformazione individuata dal P.O., e definisce le condizioni da rispettare nella formazione dei Piani attuativi e nei Titoli abilitativi conseguenti all'attuazione delle previsioni stesse.

##### **Art.67. Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 5/R 30/01/2020**

##### **Art.67.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

###### **Pericolosità geologica molto elevata (Classe G4)**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

- a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in



sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

- a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
- a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

### **Pericolosità geologica elevata (Classe G3)**

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

3. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

4. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

5. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

6. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

#### **Pericolosità geologica media (Classe G2)**

7. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **Pericolosità geologica bassa (Classe G1)**

8. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

### **Art.67.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018.

3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

4. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

5. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4 del D.P.C.R. 5/r 2020 (Elementi per la valutazione degli aspetti idraulici), la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e

riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

### **Art.67.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

#### **Pericolosità sismica locale molto elevata (Classe S4)**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- per le aree di rispetto (ZRFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014;
- per le aree di suscettibilità (ZSFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014, fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC”;
- nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a) dell'allegato A al D.P.G.R. 5/R/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b) dell'allegato A al D.P.G.R. 5/R/2020.;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

2. Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

#### **Pericolosità sismica locale elevata (Classe S3)**

3. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1,

lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto b);

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

4. Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

#### **Pericolosità sismica locale media (Classe S2)**

5. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

#### **Pericolosità sismica locale bassa (Classe S1)**

6. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale bassa (S1)**, non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **Art.67.4 - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

### **Art.68. Criteri per la trasformazione che discendono da normative sovraordinate**

1. Di seguito, per facilitare l'individuazione delle condizioni alla trasformazione che vincolano la fattibilità degli interventi, si riportano direttamente gli articoli delle normative sovraordinate attinenti all'argomento.
2. Qualora nel tempo dovessero divenire efficaci normative nuove, in sostituzione di quelle sopra

citare, o dovessero intervenire modifiche all'articolato di alcune di esse, le condizioni alla trasformazione si adegueranno automaticamente ai nuovi dettami di legge.

#### **Art.68.1 - Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI Bacino Fiume Arno**

1. La disciplina di PGRA è subentrata alle disposizioni previste dalle norme di PAI Fiume Arno con particolare riguardo ai disposti della Pericolosità idraulica.
2. Fino all'approvazione definitiva del Progetto di PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, resta ancora vigente l'impalcato normativo del PAI Bacino Fiume Arno relativo alla pericolosità da frana ed ai fenomeni geomorfologici di versante. In particolare per le aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4) vale quanto normato dall'Art.10 del PAI Bacino Fiume Arno e per le aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3) vale quanto normato dall'Art.11 del PAI Bacino Fiume Arno .

#### **Art.68.2 - Criteri per la trasformazione che discendono dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**

##### **Pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica.**

##### **Aree a pericolosità molto elevata (P4)**

1. Nelle aree P4, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, da ottenersi attraverso misure di protezione finalizzate alla riduzione della classe di pericolosità, fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti e agli artt. 9 e 14 delle norme del Piano di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.
2. Nelle aree P4 l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica.
3. Nelle aree P4 sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi per adeguamenti minimi necessari alla messa in sicurezza delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
4. Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1 le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P4 per il patrimonio edilizio esistente, per i casi di trasformazione d'uso del suolo e per i casi non espressamente richiamati nei precedenti commi. A tal fine emanano le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3-quinquies, c.2 del d.lgs. 152/06.
5. Nelle aree P4
  - a) sono da evitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinino un aumento del carico urbanistico e un conseguente aumento dell'esposizione al rischio delle persone;

b) sono da evitare le previsioni di:

- interventi di nuova costruzione residenziali, commerciali, ricettivi e produttivi;
- nuove opere pubbliche e di interesse pubblico, riferite ai servizi essenziali;
- nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe, invasi, laghi artificiali, oltre a quelli connessi con la gestione della risorsa idrica a scopi idropotabili ed irrigui;

c) sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio, da ottenersi attraverso misure di protezione, anche alla scala locale, finalizzate alla riduzione della pericolosità, le previsioni di:

- nuove infrastrutture o opere pubbliche o di interesse pubblico;
- interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
- nuove infrastrutture a rete;

d) sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio:

- le previsioni e le attività inerenti la coltivazione, il trattamento e il ripristino di aree destinate all'estrazione di materiali da cava e da miniera relativi alle aree a valenza estrattiva e mineraria incluse nei piani regionali.

### **Aree a pericolosità elevata (P3a)**

6. Nelle aree P3a, per le finalità di cui all'art. 1 delle norme del Piano di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.

7. Nelle aree P3a l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica.

8. Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1, le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P3a per il patrimonio edilizio esistente e per i casi di trasformazione d'uso del suolo e per i casi non espressamente richiamati nei precedenti commi. A tal fine emanano le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3-quinquies, c.2 del d.lgs. 152/06.

9. Nelle aree P3a

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero e al mantenimento della naturale evoluzione morfodinamica dei rilievi, del paesaggio e del reticolo idrografico;
- b) sono da privilegiare le trasformazioni dell'uso del suolo volte a ridurre le condizioni propedeutiche al dissesto e al contenimento dell'erosione;
- c) sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica le previsioni e realizzazioni di interventi di trasformazione urbanistica.

**Art.68.3 - Criteri per la trasformazione che discendono dal Capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA)**

**Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme**

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, fatto salvo quanto previsto al seguente comma 2 e al successivo art. 8 (della disciplina di piano).
2. Nelle aree P3 l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità.
3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

**Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme**

4. Nelle aree P2, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, fatto salvo quanto previsto al seguente comma 2 e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).
5. Nelle aree P2 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità.
6. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

**Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Norme**

7. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio.
8. Nelle aree P1 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità.
9. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P1.

**Indirizzi per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati – flash flood.**

10. Devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA.

**Art.68.4 - Criteri per la trasformazione che discendono dalle Norme di attuazione del Piano di Vacino del Fiume Arno, stralcio – Rischio Idraulico approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 novembre 1999, n.226**

1. Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico, individuate dall'Autorità di bacino del fiume Arno, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte da:
  - “Norma 2 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A)”;

- “Norma 3 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell’Arno: disciplina di salvaguardia (aree B)”;
- “Norma n. 5 – Aree di pertinenza fluviale lungo l’Arno e gli affluenti”, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma, che non precludono le possibilità edificatorie e/o altre forme di trasformazione;
- “Norma n. 6 – Carta guida delle aree allagate”, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma;
- “Norma 13 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore” –Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l’equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall’autorità idraulica competente.

2. In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d’acqua.

3. Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

4. Per la consultazione della cartografia e per la disciplina inerente gli interventi ricadenti nelle aree del Piano Stralcio per la riduzione del rischio idraulico (DPCM 5-11-99) si rimanda agli elaborati ufficiali del Piano stesso consultabili al link: <http://www.appenninosettentrionale.it>.

#### **Art.68.5 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 num 41, disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua**

1. La L.R. 24/07/2018 num. 41 nasce dalla necessità di aggiornare la L.R. 21/2012 alla direttiva 2007/60/CE ed al decreto D.Lgs 49/2010, già recepiti entrambi nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che hanno sostituito le Autorità di Bacino.

2. La legge introduce l’obbligo di perseguire la gestione del rischio alluvioni rispetto ad uno scenario idoneo per la pianificazione territoriale, quale condizione a cui i Comuni debbono attenersi nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio.

3. Lo scenario di alluvioni a cui i comuni debbono fare riferimento è quello individuato, dai Piani di gestione rischio alluvioni, come “scenario per alluvioni poco frequenti” corrispondente di fatto all'evento con tempo di ritorno 200 anni.

4. La legge ammette come possibili, rispetto ad uno scenario di alluvioni poco frequenti, solo danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, tali da non pregiudicare l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche. Dette condizioni corrispondono ad un rischio definito rischio medio (R2) dal D.P.C.M. del 29 settembre 1998 “Atto di indirizzo e coordinamento per l’individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all’art. 1, commi 1 e 2, del decreto legge 11 giugno 1998 n.180”.

5. La legge stabilisce e dettaglia la tipologia di opere attraverso le quali gestire il rischio alluvioni connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie, rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti. La gestione del rischio di alluvioni e le opere necessarie sono differenziate in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell’intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario



per alluvioni poco frequenti).

6. Di seguito vengono riportati gli articoli 2, 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 16 della normativa, in cui si indicano rispettivamente le definizioni necessarie per la corretta comprensione dell'articolato della L.R. 41/2018 e le opere per la gestione del rischio di alluvioni.

*Art. 68.5.1 – Disposizioni generali – definizioni (Art. 2 L.R. 41/2018)*

1. Nel rispetto della normativa comunitaria e statale di riferimento, ai fini della presente legge si intende per:

- a) “scenario per alluvioni frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- b) “scenario per alluvioni poco frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b) del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- c) “pericolosità da alluvione”: la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;
- d) “aree a pericolosità per alluvioni frequenti”: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
- e) “aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti”: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;
- f) “battente”: l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- g) “gestione del rischio di alluvioni”: le azioni e le misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche;
- h) “magnitudo idraulica”: la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:
  - h1) “magnitudo idraulica moderata”: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
  - h2) “magnitudo idraulica severa”: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;
  - h3) “magnitudo idraulica molto severa”: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri;
- i) “rischio di alluvioni”: la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche derivanti da tale evento;

- l) “vulnerabilità”: la potenzialità dell’elemento esposto a subire danni per effetto dell'evento alluvionale;
- m) “rischio medio R2”, definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del d.l. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- n) “opere di sopraelevazione”: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza;
- o) “opere idrauliche”: opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata;
- p) “interventi di difesa locale”: interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale (tecniche di protezione permanenti quali barriere impermeabili, sistemi di impermeabilizzazione esterni o interni, sistemi di difesa delle reti e degli impianti);
- q) "opere non diversamente localizzabili": le opere per le quali il comune dichiara negli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica che non possono essere realizzate in aree con minore rischio di alluvioni;
- r) “interventi di nuova costruzione”: la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedito, nonché l’installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee;
- s) aree presidiate da sistemi arginali: aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell’argine. Il limite esterno di tale aree è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all’asse del corso d’acqua con il terreno alla quota altimetrica sopra individuata pari a 2 metri, comunque non superiore alla distanza di 300 metri dal piede esterno dell’argine.

**Art. 68.5.2 – Tutela dei corsi d’acqua (Art. 3 L.R. 41/2018)**

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua del reticolo idrografico di cui all’articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.
2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua del

reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
  - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti osottopassanti il corso d'acqua;
- c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopeditoni;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
  - b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
  - c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
  - d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
  - e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
  - f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.
6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.
7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

*Art. 68.5.3 – Opere per la gestione del rischio di alluvioni (Art. 8 L.R. 41/2018)*

1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:
- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
  - b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
  - c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
  - d) interventi di difesa locale.
2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

3. Le opere o interventi di cui al comma 2, lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

4. Le opere idrauliche di cui al comma 1, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

Ulteriori disposizioni riguardano la tutela diretta dei corsi d'acqua (reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e della l.r. 79/2012) in relazione alle nuove costruzioni, ai manufatti, e alle trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle fasce di larghezza di dieci metri dal corso d'acqua. La legge, all'art. 3, pone alcune restrizioni alle attività che possono essere ivi condotte con alcune eccezioni, la cui fattibilità è valutata dall'autorità idraulica.

Il Capo III della normativa disciplina poi gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed il Capo IV disciplina gli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

In ciò che segue vengono riportati solo alcuni articoli della normativa, per la cui lettura completa si rimanda comunque al testo della legge.

*Art. 68.5.4 – Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 10 L.R. 41/2018)*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e,

comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16 (L.R. 24/07/2018 num 41).

*Art. 68.5.5 – Interventi di nuova costruzioni in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 11 L.R. 41/2018)*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti possono essere realizzati interventi di nuova costruzione alle seguenti condizioni:

- a) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b);
- b) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo moderata è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

*Art. 68.5.6 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 12 L.R. 41/2018)*

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.

2 bis. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono sempre ammessi gli incrementi volumetrici finalizzati al superamento

delle barriere architettoniche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

#### *Art. 68.5.7 – Infrastrutture a rete (Art. 13 L.R. 41/2018)*

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

- a) itinerari ciclopeditoni, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
- d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);
- e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);
- f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

#### *Art. 68.5.8 – Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14 L.R. 41/2018)*

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 (L.R. 24/07/2018 num 41), nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) (L.R. 24/07/2018 num 41), per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.



*Art. 68.5.9 – Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16 L.R. 41/2018)*

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13 (L.R. 24/07/2018 num 41), ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.
2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

**Art.68.6 - Piano di Gestione Acque delle acque e dei corpi idrici sotterranei del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (PdG)**

1. Il PdG, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, pubblicato in G.U. n.25 del 31 gennaio 2017, è interamente consultabile sul sito [www.appenninoseptentrionale.it](http://www.appenninoseptentrionale.it), e rappresenta lo strumento di pianificazione e gestione della risorsa idrica nel distretto dell'Appennino Settentrionale previsto dalla dir. 200/60/CE.
2. Finalità del Piano è il raggiungimento del buono stato ambientale per tutti i corsi idrici, superficiali e sotterranei.
3. Tutte le schede dei corpi idrici con la descrizione delle fragilità rilevate sono consultabili sul sito [www.appenninoseptentrionale.it](http://www.appenninoseptentrionale.it) e nel relativo MapStore.
4. Le nuove previsioni non dovranno produrre deterioramenti dei corpi idrici interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano di gestione.

**Art.69. Ulteriori condizionamenti alla fattibilità degli interventi**

1. Oltre alle limitazioni dettate dal 5/R e da tutte le normative sovraordinate, in ciò che segue vengono elencate alcune prescrizioni formulate sulla base delle peculiarità del territorio comunale di Castelfranco Piandiscò e delle diverse classi di pericolosità individuate.
  2. In ogni caso, per tutto il territorio comunale, la fattibilità degli interventi deve essere sempre prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti.
- Solo se l'intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si

potrà procedere definendo i criteri di fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 5/r, ed alle ulteriori limitazioni dettagliate di seguito

3. Laddove il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, i criteri di fattibilità sono stati descritti nelle schede. Tali criteri si intendono espressi per il massimo intervento consentito all'interno del comparto. Per interventi minori si deve far riferimento ai criteri generali elencati di seguito.

#### **Art.69.1 - Aspetti geologici, sismici e della vulnerabilità**

1. Se il livello di pericolosità geologica è pari alla classe **G3**, sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di “area complessiva” sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

Gli elaborati devono essere supportati da un'esauritiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo, che dovranno corrispondere al minimo a quanto prescritto dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della LR65/2014 e relativi allegati;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità dell'area e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione.
- Nel caso la classe G3 comprenda aree di fondovalle prossime ai corsi d'acqua è richiesta una particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche del sottosuolo, e delle sue variabilità laterali, al fine di prevenire l'effetto di cedimenti differenziali delle fondazioni.
- Nel caso la classe G3 derivi da depositi di detrito di falda, da depositi eluvio-colluviali da coperture antropiche di cui alle tavole QG B (Carta geomorfologica), è richiesta l'individuazione di dettaglio degli areali effettivamente interessati da tali depositi, dei loro spessori e delle caratteristiche geotecniche.
- Nel caso la classe G3 derivi da fenomeni di frana, o da acclività medio elevate, è richiesta la redazione di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto. Nell'ambito della progettazione delle nuove strutture edilizie le verifiche di stabilità sono comunque preliminarmente necessarie nei casi previsti dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della LR65/2014 e relativi allegati.

Per le aree ricomprese nella classe G3, ricomprese anche nella classe P3a del PAI Distretto Appennino Settentrionale, valgono in primis tutti i condizionamenti dettati dalla suddetta Autorità. Oltre al rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni di cui alle norme del PAI, è richiesta l'analisi

accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi di messa in sicurezza non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni. In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati sistemi di monitoraggio. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato, che costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nel caso siano in progetto impianti di smaltimento di acque reflue per utenze superiori a 10AE, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di impianti che immettano le acque depurate nel reticolo idraulico superficiale, evitando di saturare progressivamente le coperture instabili.

2. Se il livello di pericolosità geologica è pari alla classe **G4**, oltre a quanto richiesto dal PAI Distretto Appennino Settentrionale e dal D.P.C.R. 5/R 2020 valgono tutti i condizionamenti previsti per la classe G3 di cui sopra.

3. In fase di progettazione esecutiva, per gli interventi ricompresi in classe S3 per amplificazione stratigrafica, e ricadenti nella classe 4 o nella classe 3 e 4 per gli edifici strategici e rilevanti ai sensi del D.P.G.R. 1/R/2022, è necessario effettuare l'analisi di risposta sismica locale.

4. La Zona 2014 di cui alla Tavola QG L, oltre ai condizionamenti derivati dalla classe S3 per possibili fenomeni di liquefazione, presenta spessori di copertura notevoli ( $f_0 < 1\text{Hz}$ ) e valori di FA01-05 bassi ( $\leq 1.4$ ) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ( $> 1.4$ ). In funzione di ciò è necessario verificare la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tenendo conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.

#### 5. Aspetti di vulnerabilità idrogeologica

Aree classificate a Vulnerabilità elevata:

Nelle aree classificate a Vulnerabilità elevata:

- a) Sono vietati gli smaltimenti per subirrigazione, le fertirrigazioni e gli spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
- b) Sono vietate le attività potenzialmente pericolose per la risorsa idrica, quali la lavorazione e lo stoccaggio di materie chimiche contaminanti.

Aree classificate a Vulnerabilità media:

Nelle aree classificate a Vulnerabilità media:

- a) Sono vietate le fertirrigazioni e gli spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili;

b) gli scarichi per subirrigazione sono ammissibili a condizione che i risultati di specifiche indagini idrogeologiche in sito definiscano la permeabilità dei terreni alla base della trincea per uno spessore di almeno 5 m, la variabilità stagionale della soggiacenza della falda e dimostrino una sufficiente protezione della risorsa idrica. In alternativa dovranno essere individuate soluzioni alternative nel rispetto del DPGR 8/9/2008 n.46/R. Gli scarichi per subirrigazione sono ammissibili previa verifica che l'immissione di liquidi nel sottosuolo possa determinare condizioni di instabilità del versante o di ristagno;

c) le attività potenzialmente pericolose per la risorsa idrica, quali la lavorazione e lo stoccaggio di materie chimiche contaminanti sono ammissibili a condizione che i risultati di specifiche indagini idrogeologiche in sito definiscano la permeabilità dei terreni alla base della trincea per uno spessore di almeno 5 m, la variabilità stagionale della soggiacenza della falda e dimostrino una sufficiente protezione della risorsa idrica.

Aree classificate a Vulnerabilità bassa e molto bassa:

Nelle aree classificate a Vulnerabilità bassa e molto bassa:

a) Sono ammessi gli scarichi per subirrigazione, previa verifica che l'immissione di liquidi nel sottosuolo possa determinare condizioni di instabilità del versante o di ristagno;

b) le attività potenzialmente pericolose per la risorsa idrica, quali la lavorazione e lo stoccaggio di materie chimiche contaminanti, devono comunque prevedere valutazioni sulle condizioni idrogeologiche locali basate su indagini in sito che dimostrino una sufficiente protezione della risorsa idrica.

## **Art.69.2 - Aspetti idraulici**

1. Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica pari alla classe **P2**: Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o **P3**: aree a pericolosità per alluvioni frequenti, la fattibilità degli interventi deve essere prioritariamente verificata alla luce dei condizionamenti imposti della L.R. 41/2018 e dal PGRA. Se gli interventi in progetto sono ammessi, allora gli elaborati dovranno essere supportati da un'esauritiva relazione idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio e/o dai dati LIDAR, comunque coerenti con i dati di base utilizzati nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto a quella di sicurezza in termini di quota assoluta (m slm) definita dai livelli idraulici massimi raggiunti per un tempo di ritorno di 200 anni, comprensiva del franco di sicurezza;

Per tutti gli interventi di gestione e di riduzione del rischio e/o di messa in sicurezza idraulica, il franco di sicurezza da sommare al livello di riferimento per un evento con tempo di ritorno di 200 anni viene definito nel modo seguente:

- per le aree esondabili a causa di corsi d'acqua ricadenti nel reticolo principale (fiume Arno): 0,50 mt;
- per le aree esondabili a causa di corsi d'acqua ricadenti nel reticolo secondario: 0,30 mt.

I riferimenti di base per gli approfondimenti idrologico-idraulici dovranno fare riferimento, se disponibili, ai dati contenuti nel Quadro Conoscitivo a corredo del Piano Strutturale. Eventuali

studi di aggiornamento e/o integrativi dovranno essere validati/approvati dalle autorità competenti;

La gestione del rischio di alluvioni e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico in altre aree, è assicurato mediante la realizzazione delle opere finalizzate al raggiungimento di un livello di rischio medio R2 e descritte all'art.8 della L.R. 41/2018;

I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;

La realizzazione di nuova viabilità interferente con il reticolo regionale di cui alla LR. 79/2012 deve essere conforme a quanto dettato dalla L.R. 41/2018. In tutti i casi non deve costituire ostacolo al regolare deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili;

Ogni intervento comportante impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di idonei sistemi di laminazione volti a garantire l'invarianza della portata massima in uscita dall'area di trasformazione tra le condizioni ante e post opera. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20).

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;

La possibilità di realizzare locali interrati o seminterrati deve essere verificata alla luce della L.R. 41/2018.

#### 2. Criteri di fattibilità idraulica per le aree presidiate da sistemi arginali:

se l'area rientra tra quelle presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) L.R. 41/2018, fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 della L.R. 41/2018, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

#### 3. Criteri di fattibilità idraulica per le aree ricadenti nelle aree di fondovalle:

se l'area rientra tra le aree di fondovalle fluviale, come definite al paragrafo B.4 dell'Allegato A del DPGR n.5 del 30/01/2020, gli interventi dovranno prevedere l'esecuzione preliminare di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018, e di quanto dettato nell'Allegato 3 al PGRA .

#### 4. Indirizzi per le aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood):

se l'area rientra tra le aree classificate a pericolosità molto elevata o elevata, nella mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood come definiti dall'art.6 comma d della Disciplina

del PGRA, devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA.

#### **Art.70. Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico**

1. Le aree individuate negli elaborati di PO per la realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico sono destinate ad inondazione controllata attraverso la gestione delle opere di regolazione da parte del soggetto competente ai sensi della normativa vigente sulla difesa del suolo e sulle opere idrauliche. Per la tutela delle opere idrauliche si applicano i disposti di cui al R.D. 523/1904, L.R.41/2018 e D.P.G.R. 42/R/2018.

2. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la normale conduzione agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricade, comunque non comporti alterazioni alcuna alla morfologia dei terreni, in specie quelle che possano ridurre la capacità di invaso in caso di inondazione. Il proprietario ha l'obbligo di conservare le aree allo stato naturale o ad uso agricolo adottando criteri di manutenzione e una condizione tali da non recare pregiudizio o ridurre la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche.

3. Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione, manutenzione, adeguamento e gestione delle opere idrauliche, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

4. Fermo restando i vincoli e le prescrizioni più restrittive previste dalle presenti norme o da atti sovraordinati, sono consentiti gli interventi e le attività, qualora non espressamente vietati da successivi commi, che siano stati preventivamente autorizzati dall'Autorità idraulica in quanto compatibili con il funzionamento delle casse di espansione.

5. Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, nelle aree di cui al comma 1 sono vietati la realizzazione di qualsiasi nuova edificazione e qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari, l'elezione di residenza o domicilio.

Sono vietati, salvo quelli stagionali (periodo estivo) preventivamente autorizzati dall'autorità idraulica: la realizzazione di serre, recinzioni, tetterie, stalle, ricoveri per animali; l'installazione o realizzazione di qualsiasi manufatto precario o mobile che possa essere trasportato dalle acque; il deposito di materiali galleggianti; la coltivazione in vasetteria; l'utilizzo di teli; l'allevamento; la permanenza di animali non accompagnati.

6. Per le aree private ricadenti all'interno della casse d'espansione o in aree ad esondazione controllata o nelle fasce di rispetto esterne di larghezza 10 ml dal piede del rilevato arginale, è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari per la salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

7. I proprietari dei terreni hanno l'obbligo di rispettare e far rispettare a chiunque acceda alle loro proprietà le istruzioni per l'evacuazione delle aree in caso di allagamento della cassa di espansione. Dette istruzioni sono quelle riportate nella cartellonistica posizionata presso gli accessi carrabili delle casse di espansione.

8. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico sono individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con D.P.C.M. 05/11/1999 n. 226 (G.U. n. 299 del 22.12.1999 – Supp. Ordinario – Serie

Generale). A tali aree si applicano le norme n. 2 e n. 3 delle relative Norme di Attuazione.

## **CAPO 2 - Norme Finali**

### **Art.71. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), approvato con Del. C.C. n. 17 del 28.05.2013 (per la parte di territorio dell'ex Comune di Pian di Scò) e con Del. C.C. n. 49 del 29.12.2013 (per la parte di territorio dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra).

### **Art.72. Piano Comunale di Protezione Civile**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il Piano comunale di protezione civile di cui alla L.R. 67/2003.

### **Art.73. Edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

### **Art.74. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.



2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art.75. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

4. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia ) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.

5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.

6. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

7. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

8. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;

- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.