



Comune di
Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

NUOVO PIANO OPERATIVO

Comune di Crespina Lorenzana

Quadro propositivo (QP)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI
AL VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E AI PARERI (VAS E GENIO CIVILE) PERVENUTI

QP.
III.1

Quadro propositivo (QP)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E GESTIONE

MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI
AL VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E AI PARERI (VAS E GENIO CIVILE) PERVENUTI

GUIDA ALLA LETTURA

Modifiche introdotte in esito alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

Testo interessato dalle modifiche = **Testo evidenziato**

Testo introdotto con le modifiche = **Testo barrato**

Testo eliminato con le modifiche = **Testo sottolineato**

Modifiche introdotte in esito al verbale della Conferenza Paesaggistica e ai pareri (VAS e Genio Civile) pervenuti

Testo interessato dalle modifiche = **testo evidenziato**

Testo introdotto con le modifiche = **testo sottolineato**

Testo eliminato con le modifiche = **testo barrato**

INDICE

Titolo I - DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE.....	7
Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia	7
Art. 1. Riferimenti generali e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale	7
Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, disciplina e validità temporale.....	7
Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia	8
Art. 4. Gerarchia, criteri interpretativi degli elaborati e della disciplina.....	11
Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	11
Capo II - Strumenti di attuazione e gestione	13
Art. 6. Piani attuativi, progetti unitari convenzionati e altri strumenti di attuazione	13
Art. 7. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali.....	13
Art. 8. Piani e programmi comunali di settore	14
Art. 9. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici e parcheggi	14
Art. 10. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure.....	15
Art. 11. Deroghe espressamente applicabili al DM 1444/68	17
Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione	17
Art. 12. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "Zone territoriali omogenee"	17
Art. 13. Perimetro del territorio urbanizzato e limite dei centri abitati.....	20
Art. 14. Attuazione del PO e categorie di intervento	21
Art. 15. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure	22
Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali.....	23
Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni	24
Art. 17. Contenuti generali, operatività e campo di applicazione	24

Art. 18. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Definizioni	25
Art. 19. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi	26
Art. 20. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali	30
Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO	32
Art. 21. Definizione tematica, articolazione e "Zone" del territorio urbanizzato	32
Capo I - Inseidiamenti storici (A - V)	32
Art. 22. Tessuti storici (A)	32
Art. 23. Ville -fattorie e relativi contesti (Vu).....	36
Capo II - Inseidiamenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)	39
Art. 24. Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)	39
Art. 25. Tessuti sfrangiati di margine (B2).....	41
Art. 26. Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)	42
Capo III - Inseidiamenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)	43
Art. 27. Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)	43
Art. 28. Insule specializzate (D2)	45
Art. 29. Inseidiamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)	47
Capo IV - Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H -E)	49
Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli inseidiamenti (H1).....	49
Art. 31. Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)	50
Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE	52
Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale	52
Art. 32. Definizione tematica, articolazione e "Zone" del territorio rurale	52
Art. 33. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale	53
Art. 34. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Categorie di intervento	54
Art. 35. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Disciplina delle funzioni	59
Art. 36. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione	61
Capo II - Aree agricole e forestali (E)	66
Art. 37. Aree agricole produttive (E1).....	66
Art. 38. Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)	67
Art. 39. Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)	69
Capo III- Inseidiamenti periurbani e/o rurali (N - V).....	70
Art. 40. Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V).....	70
Art. 41. Nuclei rurali di impianto storico (Na)	70
Art. 42. Nuclei rurali di recente formazione (Nb)	72
Capo IV - Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale.....	72
Art. 43. Reticolo idrografico e specchi d'acqua e relative aree di pertinenza.....	72
Art. 44. Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio	73
Titolo IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE MODALE	74
Art. 45. Definizione tematica, articolazione e "Zone" delle attrezzature, servizi e rete modale	74
Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)	74
Art. 46. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)	74
Art. 47. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)	76
Art. 48. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)	78
Art. 49. Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto).....	80

Art. 50. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)	81
Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)	82
Art. 51. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)	82
Art. 52. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)	83
Capo III - Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I).....	85
Art. 53. Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)	85
Art. 54. Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto).....	86
Art. 55. Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)	88
Art. 56. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale.....	89
Art. 57. Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta).....	90
Titolo V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE	92
Capo I - Disposizioni e norme comuni le "Nuove previsioni urbanistiche".....	92
Art. 58. Definizione tematica, articolazione e "Zone" delle nuove previsioni urbanistiche.....	92
Art. 59. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti.....	93
Art. 60. Piani attuativi, progetti unitari, altri strumenti convenzionati, non decaduti (Pac).....	94
Capo II- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U).....	94
Art. 61. Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento (Ub) e (Ud)	95
Art. 62. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)	96
Art. 63. Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc).....	98
Capo III - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)	100
Art. 64. Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn).....	100
Art. 65. Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)	102
Capo IV - Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - G- I) in territorio rurale.....	104
Art. 66. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - I).....	104
Art. 67. Ampliamento o integrazione di servizi, dotazioni o della rete della mobilità (F - G - I)	106
Titolo VI - DISCIPLINA DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA'	109
Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni.....	109
Art. 68. Valutazione ambientale e strategica (VAS).....	109
Art. 69. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle indagini e relative prescrizioni	110
Art. 70. Ricognizione disciplina dei Beni paesaggistici e compatibilità paesaggistica.....	110
Art. 71. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio della pianificazione comunale	111
Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni	111
Art. 72. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione.....	111
Art. 73. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili	113
Art. 74. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano	114
Capo III – Aree non pianificate e norme transitorie	115
Art. 75. Aree non pianificate	115
Art. 76. Norme transitorie e di salvaguardia.....	115
APPENDICE "A". Disposizioni di raccordo con il Regolamento Edilizio (RE).....	117
- Piscine e impianti sportivi. Definizioni e caratteri.....	117
- Interventi pertinenziali. Definizioni e caratteri	117
- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia. Parametri e caratteri	118
APPENDICE "B". Lotti liberi di completamento. Parametri urbanistici ed edilizi.....	120
.....	

Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

L	(Legge)
D.Lgs	(Decreto legislativo)
DM	(Decreto ministeriale)
LR	(Legge regionale)
DGR	(Delibera Giunta regionale)
DPGR	(Decreto Presidente Giunta regionale)
TUED	(Testo Unico Edilizia)
AdB	(ex Autorità di Bacino)
AdBD	(Autorità di Bacino Distrettuale)
AR	(Amministrazione regionale)
AP	(Amministrazione provinciale)
AC	(Amministrazione comunale)
CC	(Consiglio comunale)
GC	(Giunta comunale)
PIT	(Piano di indirizzo territoriale)
PPR	(Piano paesaggistico regionale)
PRAER	(ex Piano regionale attività estrattive e di recupero delle aree escavate)
PRC	(Piano regionale cave)
PTC	(Piano territoriale di coordinamento provinciale)
PS	(Piano strutturale comunale)
PO	(Piano operativo comunale)
RU	(Regolamento urbanistico comunale)
RE	(Regolamento edilizio comunale)
PA	(Piano attuativo)
GM	(Giunta municipale)
CC	(Consiglio comunale)
PAI	(Piano di assetto idrogeologico)
PGRA	(Piano di gestione del rischio alluvioni)
PAPMAA	(Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ambientale)
QC	(Quadro conoscitivo)
QG	(Quadro geologico -tecnico)
QP	(Quadro propositivo)
QV	(Quadro valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
Se	(Superficie edificabile e/o edificata)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità territoriale organica elementare)
RA	(Rapporto ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione ambientale strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta tecnica regionale)
SIG	(Sistema informativo geografico)
APEA	(Area produttiva ecologicamente attrezzata)

Titolo I - DISCIPLINA GENERALE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia

Art. 1. Riferimenti generali e conformità agli strumenti di pianificazione territoriale

1. Il Piano Operativo (PO), nel rispetto dei principi generali e di sviluppo sostenibile stabiliti dalla Legge Regionale Legge Regionale (LR) 65/2014, è lo strumento di pianificazione del Comune di Crespina Lorenzana che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale (PS).
2. Il PO declina, dettaglia e articola in particolare i contenuti e la disciplina concernente la *"Strategia dello sviluppo sostenibile"* del PS, garantendo al contempo il rispetto, la compatibilità e la conformità con i contenuti e la disciplina concernente lo *"Statuto del territorio"*. Il PO è inoltre redatto in conformità alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) provinciale per quanto compatibili con la disciplina della LR 65/2015 e dello stesso PIT/PPR.
3. La conformità e la coerenza del PO alla disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale è esplicitata nell'elaborato di *"Quadro propositivo"* (QP) denominato *QP.III.4 "Relazione generale e di conformità"*, di cui all'art. 3 comma 3 delle presenti Norme, mentre la valutazione degli effetti delle previsioni, con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, è espressa nei contenuti del *"Quadro valutativo"* (QV) e del *"Quadro geologico – tecnico"* (QG) di cui all'art. 3 commi 4 e 5 delle presenti Norme, nonché nelle disposizioni di integrità del territorio e controllo delle trasformazioni di cui al Titolo VI, Capo I delle presenti Norme.
4. Le norme del PO prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) comunale e dei piani, programmi e regolamenti comunali di settore vigenti, di cui agli art.li 7 e 8 delle presenti norme.

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, disciplina e validità temporale

1. Il PO si applica all'intero territorio comunale, è direttamente precettivo e conformativo della disciplina della destinazione e dell'uso dei suoli ed è valido, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti, a tempo indeterminato.
2. Il PO, secondo quanto disposto dall'art. 95 della LR 65/2014 e sulla base dell'articolazione in *"Zone"* (zonizzazione) definita al Titolo I, Capo III delle presenti Norme, si compone di due parti:
 - a) la *"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"* che individua e definisce:
 - la disciplina del *"Territorio urbanizzato"*, comprendente le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei di impianto storico, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, nonché le disposizioni degli altri insediamenti di recente formazione, di cui al Titolo II delle presenti Norme;
 - la disciplina del *"Territorio rurale"*, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, di cui al Titolo III delle presenti Norme.La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si qualifica e si integra con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 98 della LR 65/2014, di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme;
 - b) la *"Disciplina delle trasformazioni"* degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
 - la disciplina delle *"Attrezzature, servizi e rete modale"*, esistenti e di progetto, ovvero delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Attrezzature pubbliche e di interesse generale, Servizi impianti e dotazioni territoriali, Rete e servizi per la mobilità),

comprese le aree destinate a standard urbanistici, ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, di cui al Titolo IV delle presenti Norme;

- la disciplina delle **“Nuove previsioni urbanistiche”** definite con specifico riferimento alle previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti, le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole, le previsioni per l’integrazione e il potenziamento dei servizi e dotazioni, di cui al Titolo V delle presenti Norme.

La disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con la **“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”**, in conformità alle disposizioni di cui all’art. 98 della LR 65/2014, di cui al Titolo I, Capo IV delle presenti Norme e secondo quanto puntualmente disciplinato nelle singole schede - norma di cui allo specifico elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato **QP.III.2 “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”**.

3. La **“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”** è valida a tempo indeterminato. La **“Disciplina delle trasformazioni”** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i correlati vincoli preordinati alla espropriazione sono soggetti a decadenza quinquennale secondo quanto disposto all’art. 95 della LR 65/2014.
4. Le previsioni concernenti i **“Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti convenzionati non decaduti”** recepiti e resi efficaci dal PO, di cui all’art. 60 delle presenti Norme, decadono dopo dieci anni dall’entrata in vigore degli stessi, ovvero perdono di efficacia secondo quanto indicato nelle rispettive deliberazioni di approvazione e/o nelle rispettive convenzioni.
5. Alla decadenza delle previsioni di cui comma 2 lettera b) si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 72 delle presenti Norme (disciplina delle **“Aree non pianificate”**).

Art. 3. Elaborati costitutivi (cartografici, normativi e documentali) ed efficacia

1. Il PO è costituito dagli elaborati del **“Quadro conoscitivo” (QC)** e del **“Quadro propositivo” (QP)** ed è altresì corredato e supportato dagli elaborati del **“Quadro geologico – tecnico” (QG)** e del **Quadro valutativo (QV)**.

2. Il **“Quadro conoscitivo” (QC)** del PO, comprendente la ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio esistente (PEE), delle aree urbanizzate e delle relative criticità, secondo l’articolazione in **“Ambiti”** del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE del PS, è composto dai seguenti elaborati:

Cartografia del rilievo territoriale (QC.I) in scala 1:10.000 (10K)

- QC.I.1 Ricognizione degli insediamenti del territorio rurale
 - 1.a Quadrante Nord
 - 1.b Quadrante Sud
- QC.I.2 Ricognizione degli insediamenti storici. Atlante di dettaglio
- ~~QC.I.3 Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali~~
- QC.I.3 Ricognizione principali vincoli sovraordinati¹
 - 3.a Quadrante Nord
 - 3.b Quadrante Sud

Cartografia del rilievo urbanistico del territorio urbanizzato (QC.II) in scala 1:5.000 (5K)

- QC.II.1 Lavoria
- QC.II.2 Cenaia, Volpaia, Ceppaiano, Le Lame
- QC.II.3 Crespina, Siberia, Botteghino, Tripalle
- QC.II.4 Vicchio, Laura
- QC.II.5 Laura, Tremoleto, Lorenzana, La Casa, Greppioli
- QC.II.6 LA Casetta, Petruccia

Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale degli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) del PO gli elaborati denominati **“QC.4 Siti e beni di interesse archeologico e ricognizione del potenziale”**

¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale

archeologico (4a Quadrante Nord – 4b Quadrante sud)” e “QC.13 Relazione archeologica” del PS, anche ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui all’art. 72 delle presenti Norme.²

Il Quadro conoscitivo (QC) si integra con le indagini, le analisi e gli studi di dettaglio, comprensivi degli elementi di rischio e dei fattori di vulnerabilità idrogeologici e sismici, contenuti del Quadro geologico - tecnico (QG), nonché delle indagini di caratterizzazione ambientale del territorio comunale contenute nel Quadro valutativo (QV).

3. Il “Quadro propositivo” (QP) del PO è composto dai seguenti elaborati:

Cartografia generale delle previsioni (QP.I) in scala 1:5.000 (5K)

- QP.I.1 Lavoria
- QP.I.2 Cenaia, Volpaia, Ceppaiano, Le Lame
- QP.I.3 Crespina, Siberia, Botteghino, Tripalle
- QP.I.4 Vicchio, Laura
- QP.I.5 Laura, Tremoleto, Lorenzana, La Casa, Greppioli
- QP.I.6 La Casetta, Petruccia

Cartografia di dettaglio delle previsioni (QP.II), in scala 1:2.000 (2K)

- QP.II.1 Lavoria Nord
- QP.II.2 Lavoria Sud
- QP.II.3 Cenaia
- QP.II.4 Volpaia, Laura
- QP.II.5 Le Lame, Ceppaiano
- QP.II.6 Siberia, Gioielli
- QP.II.7 Crespina Nord
- QP.II.8 Crespina Sud
- QP.II.9 Tripalle, Botteghino
- QP.II.10 Laura, Tremoleto
- QP.II.11 Lorenzana, La Casa
- QP.II.12 Greppioli, Le Colombaie

Documenti (QP.III)

- QP.III.1 Norme tecniche di attuazione e gestione, corredate di seguenti allegati
 - QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma
 - QP.III.1b Disciplina delle trasformazioni. Beni sottoposti a vincolo espropriativo
- QP.III.2 Relazione generale e di conformità

4. Il “Quadro geologico – tecnico” (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, redatte ai sensi dell'articolo 104, comma 3 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR. 5R/2020, è composto dai seguenti elaborati:

Cartografie (QG.I) in scala 1:10.000 (10k)

- QG.I.1.1 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Lavoria Nord
- QG.I.1.2 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Lavoria Sud - Cenaia Ovest
- QG.I.1.3 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Cenaia Est - Cenaia Vecchia
- QG.I.1.4 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Le Lame - Volpaia
- QG.I.1.5 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Ceppaiano - I Gioielli - Siberia
- QG.I.1.6 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Botteghino - Tripalle - Crespina Ovest
- QG.I.1.7 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Crespina
- QG.I.1.8 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Laura
- QG.I.1.9 Tavola esposizione a fenomeni geologici - Lorenzana - Tremoleto
- QG.I.2.1 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Lavoria Nord
- QG.I.2.2 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Lavoria Sud - Cenaia Ovest
- QG.I.2.3 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Cenaia Est - Cenaia Vecchia
- QG.I.2.4 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Le Lame - Volpaia

² Modifiche introdotte in esito alla richiesta (tardiva) di integrazione della S.A.B.A.P (Conferenza paesaggistica)

- QG.I.2.5 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Ceppaiano - I Gioielli - Siberia
- QG.I.2.6 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Botteghino - Tripalle - Siberia
- QG.I.2.7 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Crespina
- QG.I.2.8 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Laura
- QG.I.2.9 Tavola esposizione a fenomeni alluvionali - Lorenzana - Tremoleto
- QG.I.3.1 Tavola vulnerabilità sismica - Lavoria Nord
- QG.I.3.2 Tavola vulnerabilità sismica - Lavoria Sud - Cenaia Ovest
- QG.I.3.3 Tavola vulnerabilità sismica - Cenaia Est - Cenaia Vecchia
- QG.I.3.4 Tavola vulnerabilità sismica - Le Lame - Volpaia
- QG.I.3.5 Tavola vulnerabilità sismica - Ceppaiano - I Gioielli - Siberia
- QG.I.3.6 Tavola vulnerabilità sismica - Botteghino - Tripalle - Siberia
- QG.I.3.7 Tavola vulnerabilità sismica - Crespina
- QG.I.3.8 Tavola vulnerabilità sismica - Laura
- QG.I.3.9 Tavola vulnerabilità sismica - Lorenzana - Tremoleto
- QG.I.4.1 Tavola esposizione sismica - Lavoria Nord
- QG.I.4.2 Tavola esposizione sismica - Lavoria Sud - Cenaia Ovest
- QG.I.4.3 Tavola esposizione sismica - Cenaia Est - Cenaia Vecchia
- QG.I.4.4 Tavola esposizione sismica - Le Lame - Volpaia
- QG.I.4.5 Tavola esposizione sismica - Ceppaiano - I Gioielli - Siberia
- QG.I.4.6 Tavola esposizione sismica - Botteghino - Tripalle - Siberia
- QG.I.4.7 Tavola esposizione sismica - Crespina
- QG.I.4.8 Tavola esposizione sismica - Laura
- QG.I.4.9 Tavola esposizione sismica - Lorenzana - Tremoleto
- QG.I.5.1 Tavola rischio sismico - Lavoria Nord
- QG.I.5.2 Tavola rischio sismico - Lavoria Sud - Cenaia Ovest
- QG.I.5.3 Tavola rischio sismico - Cenaia Est - Cenaia Vecchia
- QG.I.5.4 Tavola rischio sismico - Le Lame - Volpaia
- QG.I.5.5 Tavola rischio sismico - Ceppaiano - I Gioielli - Siberia
- QG.I.5.6 Tavola rischio sismico - Botteghino - Tripalle - Siberia
- QG.I.5.7 Tavola rischio sismico - Crespina
- QG.I.5.8 Tavola rischio sismico - Laura
- QG.I.5.9 Tavola rischio sismico - Lorenzana - Tremoleto

Documenti (QG.II)

- QG.II.1 Relazione geologica di fattibilità

Il quadro geologico–tecnico (QG) del PO è altresì redatto in coerenza ed integrazione delle complementari indagini, degli studi specialistici e delle analisi di pericolosità e rischio del PS in applicazione e nel rispetto delle norme del PAI del Bacino del fiume Arno - ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale - nonché delle indagini geofisiche e degli approfondimenti di carattere sismico, secondo quanto indicato delle direttive di cui all'allegato "A" della suddetta DPGR 5R/2020.

5. Il **"Quadro valutativo" (QV)**, redatto ai sensi dell'art. 14 della LR 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla LR 10/2010, nonché in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 20 della Disciplina di Piano del PS, è composto dai seguenti elaborati:

- QV.I Rapporto Ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della stessa LR 10/2010)
- QV.II Sintesi non tecnica della VAS
- **QV.III Dichiarazione di sintesi della VAS**³

6. Fermo restando la prevalenza della Disciplina dei **"Beni Paesaggistici"** del PIT/PPR e della Disciplina di piano del PS, i contenuti degli elaborati del Quadro conoscitivo (QC), del Quadro valutativo (QV), del Quadro geologico- tecnico (QG) hanno valore di direttiva, ovvero di riferimento

³ Modifiche introdotte in esito al parere motivato dell'Autorità Competente in materia di VAS

per la formazione degli strumenti attuativi previsti dal PO, dei piani e programmi settoriali comunali e degli altri atti di governo del territorio (comunque denominati) che dovranno pertanto considerare i contenuti dei suddetti elaborati, applicarne le relative indicazioni e giustificarne, con specifici ed adeguati approfondimenti, eventuali discordanze e/o divergenze.

7. Gli elaborati del Quadro propositivo (QP), ovvero le presenti Norme e regole di attuazione e gestione, le relative appendici e i corrispondenti allegati, le cartografie del Quadro generale delle previsioni e del Quadro di dettaglio delle previsioni hanno invece valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio, per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi, per l'attività edilizia libera, nonché per la realizzazione di qualsiasi intervento ed opera (comunque denominati) previsti dal PO.

8. L'aggiornamento del Quadro conoscitivo (QC) e del Quadro geologico – tecnico (QG) purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina, nonché la correzione degli errori materiali contenuti nel PO, con particolare riferimento alla corretta classificazione degli insediamenti di impianto storico, indifferentemente ricadenti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale, ovvero in ragione delle attività di cui all'art. 71 delle presenti norme, non costituiscono variante al PO e in tal caso si procede ai sensi di legge.

Art. 4. Gerarchia, criteri interpretativi degli elaborati e della disciplina

1. Le presenti Norme e regole di attuazione e gestione (QP.III.1), nonché i corrispondenti allegati (QP.III.1a e QP.III.1b) prevalgono, nel caso di difformità e/o contraddizioni, sugli elaborati cartografici del PO.

2. Nel caso di difformità e/o contraddizioni tra le presenti Norme e regole di attuazione e gestione (QP.III.1) e le disposizioni normative e specifiche e di dettaglio contenute negli allegati (QP.III.1a e QP.III.1b), prevalgono queste ultime.

3. Nel caso di contrasto tra i diversi elaborati cartografici del PO (QP.I e QP.II) prevalgono quelli di maggior dettaglio (esempio la scala 1:2.000 prevale su quella a 1:10.000).

4. Ai fini della appropriata identificazione degli immobili concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”* (di cui al successivo Titolo V) ed allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nelle singole schede dell'elaborato *QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma* potranno subire in fase di approvazione dei relativi strumenti attuativi una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 10% di quella indicata negli elaborati cartografici del PO, senza che ciò comporti variante al PO.

Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nel PO e nel Regolamento Edilizio (RE) comunale sono quelle contenute nell'apposito Regolamento attuativo di cui all'art. 216 della LR 65/2014, di cui alla DPGR n. 39R/2018, come eventualmente estese ed integrate nello stesso RE comunale, di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

2. Il RE è tenuto a specificare i casi, le condizioni ed i requisiti mediante i quali la misura dei diversi parametri urbanistici ed edilizi indicati dal PO per le diverse *“Zone”* (altezza, volume, superficie, ecc.) possono essere derogati, ovvero opportunamente calcolati e/o misurati, anche in ragione delle esigenze di superamento delle condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui ai successivi Titoli II, III e IV delle presenti Norme il PO reca le seguenti definizioni urbanistiche:

- ***“Lotto urbanistico di riferimento”*** la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle

previsioni del PO. E' altresì considerata "Lotto urbanistico di riferimento" l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Vi trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, costruzioni e annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio o complesso di edifici.

- **"Resede di pertinenza"** indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, l'area delimitata da un limite massimo ricompreso in un raggio di 50 mt dall'impronta a terra determinata dalle murature portanti esterne dell'edificio o complesso di edifici, con esclusione dei manufatti accessori e/o pertinenziali. Per gli *"edifici specialistici con funzioni non agricole"* e per gli *"Insediamenti periurbani e/o rurali"* (Ville – Fattorie e relativi contesti - V, Nuclei rurali di impianto storici – Na e di recente formazione – Nb), di cui al Titolo III capo III, il resede di pertinenza corrisponde invece alla perimetrazione appositamente indicata nelle cartografie di PO (QP.I. Quadro generale delle previsioni (cartografie in scala 1:2.000).
- 4.** Con esclusione degli interventi concernenti i *"Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale"* di cui all'art. 36 delle presenti norme, le previsioni del PO e le categorie di intervento si attuano esclusivamente all'interno del *"Lotto urbanistico di riferimento"* o del *"Resede di pertinenza"*, come di seguito indicato per le diverse discipline di cui ai Titoli II, III e IV delle presenti Norme:
- a) Nell'ambito della *"Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato"* (di cui al successivo Titolo II), gli interventi si attuano esclusivamente all'interno del *"Lotto urbanistico di riferimento"* che, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, ricade all'interno di una sola *"Zona"* così come perimetrata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO.
 - b) Nell'ambito della *"Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale"* (di cui al successivo Titolo III), gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PPE) si attuano, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 77 della LR 65/2014, all'interno del *"Resede di pertinenza"*.
 - c) Nell'ambito della *"Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale"*, limitatamente alle *"Attrezzature pubbliche e di interesse generale"* e ai *"Servizi, impianti e dotazioni territoriali"* (di cui al successivo Titolo IV, Capi I e II) gli interventi si attuano all'interno del *"Lotto urbanistico di riferimento"* che, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, coincide con una sola *"Zona"* così come perimetrata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO.
 - d) Nell'ambito della *"Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale"*, limitatamente alle *"Rete e servizi della mobilità e parcheggi"* (di cui al successivo Titolo IV, Capo III), gli interventi si attuano nell'area scoperta direttamente e funzionalmente relazionata alla struttura, impianto o infrastruttura, ovvero ai complementari edifici, manufatti ed opere d'arte. Tale area, indipendentemente dall'attribuzione e rappresentazione catastale, corrisponde alla *"Zona"* così come perimetrata nelle cartografie di PO, assimilabile, in ragione delle specifiche caratteristiche fisiche e morfotipologiche, al *"lotto urbanistico di riferimento"* o al *"resede di pertinenza"* come definiti alle precedenti lettere di questo stesso comma.
- 5.** È fatta salva la deroga al limite perimetrale indicato al precedente comma 4, lettera b) nel solo caso in cui la categoria di intervento della *"Sostituzione edilizia"* (cui all'art. 134 c. 1 let. l) della LR 65/2014 e smi), ovvero della *"Ristrutturazione edilizia ricostruttiva"* (cui all'art. 134 c. 1 let. h) della LR 65/2014 e smi – qualora ammessa dal PO per le singole *"Zone"* - sia condizione per il superamento di limiti alla trasformazione edilizia conseguenti a disposizioni o prescrizioni di pericolosità e fattibilità idraulica o geomorfologica sovraordinate. Tale deroga è concessa dal consiglio comunale sulla base di un progetto, corredato di appositi studi specialistici (idraulici e geomorfologici) di dettaglio che dimostrino il superamento dei suddetti limiti.
- 6.** Ai fini del mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola ricadenti in

territorio rurale, di cui all'art. 35 delle presenti Norme, si definiscono altresì **“Aree agricole di pertinenza”** le superfici totali e i corrispondenti terreni o fondi agricolo – forestali, anche diversi e più estesi del **“Resede di pertinenza”**, attribuiti catastalmente ad un edificio o complesso di edifici non più utilizzati a fini agricoli - come risultanti da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso di edifici - per le quali sono obbligatoriamente da realizzare gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla LR 65/2014 e sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale.

Capo II - Strumenti di attuazione e gestione

Art. 6. Piani attuativi, progetti unitari convenzionati e altri strumenti di attuazione

1. Le presenti Norme definiscono le previsioni e gli interventi urbanistico-edilizi, riferiti alle diverse “Zone” del PO di cui all'art. 12, specificatamente soggette alla preventiva formazione di Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC), ovvero Permessi di costruire (PdC) convenzionati, Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
2. Le procedure, i contenuti e le modalità di formazione e approvazione degli strumenti attuativi (comunque denominati) di cui al precedente comma 1, sono disciplinate ed indicati dal DPR n. 380/2001 e smi (Testo Unico dell'Edilizia - TUED) e dalla LR 65/2014 e smi.
3. I Piani attuativi (PA) e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), di cui al precedente comma 1, comportanti l'aumento dei carichi urbanistici che richiedano il conseguente potenziamento e/o l'adeguamento delle reti del **“Servizio Idrico Integrato”** regionale, **nell'ambito del procedimento di approvazione prima dell'adozione e comunque prima della definitiva approvazione**⁴, sono inviati all'Autorità Idrica Toscana (AIT) e al soggetto gestore per l'espressione del parere di fattibilità di rispettiva competenza, in relazione alla disponibilità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, ai sensi della legislazione e pianificazione settoriale vigente in materia di tutela delle risorse idriche. **In ogni caso è altresì necessaria, prima dell'adozione, l'acquisizione del parere di competenza in anche in riferimento ad altri soggetti gestori di specifiche reti e dotazioni territoriali funzionali o necessarie all'insediamento delle attività previste (quali ad esempio, approvvigionamento energetico, di gas – metano, rete telematica e/o telefonica, ecc.).**⁵

Art. 7. Regolamento edilizio e altri strumenti regolativi comunali

1. Le presenti Norme tecniche di attuazione e gestione recano le disposizioni e le indicazioni di carattere generale per la formazione del Regolamento Edilizio (RE) comunale, di cui all'art. 106 della LR 65/2014 e all'art. 4 del DPR n. 380/2001 e prevalgono su quest'ultimo.
2. Il RE, oltre a quanto indicato dalla legislazione richiamata al precedente comma 1, secondo le diverse “Zone” individuate dal PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, definisce specifiche disposizioni regolamentari con riferimento a:
 - il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali degli **“insediamenti storici”**, dei **“Nuclei di impianto storico”** e delle **“Ville – Fattorie e relativi contesti”**, del territorio urbanizzato e del territorio rurale;
 - il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali delle **“Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali o produttive”** del territorio urbanizzato;
 - il decoro e la cura dei **“resedi di pertinenza”** e delle **“aree agricole di pertinenza”** dell'**“Edificato sparso e/o isolato”** di impianto storico o di recente formazione del territorio rurale.
3. Fermo restando la disciplina e le categorie di intervento ammesse dal PO per le singole “Zone”, di

⁴ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

cui all'art. 12 delle presenti Norme, il RE definisce altresì apposite disposizioni normative in riferimento ai caratteri dimensionali, tipologici e funzionali degli *"Interventi pertinenziali"*, delle *"Piscine ed impianti sportivi"*, delle opere, degli interventi e dei manufatti *"Privi di rilevanza edilizia"* eventualmente realizzabili nei *"Lotti urbanistici di riferimento"* e nei *"Resedi di pertinenza"* delle stesse *"Zone"*, nonché le indicazioni per la definizione e realizzazione, dei *"Volumi tecnici"* in relazione alle diverse categorie funzionali esistenti e/o insediabili (residenziale, artigianale – industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico – ricettive).

4. Nelle more di approvazione del RE adeguato secondo quanto indicato ai precedenti commi, il PO in riferimento agli interventi di cui al precedente comma 3 definisce all'Appendice "A" delle presenti Norme le disposizioni normative di raccordo che decadono con il provvedimento di approvazione dello stesso RE adeguato al PO.

5. Nel RE, ovvero con apposito regolamento comunale, sono definite altresì le disposizioni normative in materia di contributi concernenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (secondo quanto disposto dal Titolo VII, Capo I della LR 65/2014), nonché in materia di *"monetizzazione"* di standard urbanistici ed altri interventi ed opere di interesse pubblico o generale eventualmente previsti dal PO (secondo quanto disposto all'art. 15 delle presenti Norme).

Art. 8. Piani e programmi comunali di settore

1. Il PO garantisce la coerenza, l'integrazione e il raccordo con i piani e programmi comunali di settore ed in particolare:

a) In relazione al *"Piano comunale di classificazione acustica"* (PCCA), il PO definisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute nel *"Quadro valutativo"* (QV) e di supporto alle attività descritte nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS, di cui all'art. 68 delle presenti Norme, al fine di assicurare la compatibilità acustica delle previsioni di PO, con particolare riferimento a quelle concernenti la *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche"*, di cui al successivo Titolo VI;

b) in relazione al *"Piano di protezione civile"*, il PO recepisce e fa proprie le indicazioni concernenti la localizzazione di spazi, attrezzature ed infrastrutture funzionali all'attuazione e gestione operativa del piano medesimo e fornisce altresì specifiche indicazioni metodologiche e attuative, contenute in allegato alle indagini di fattibilità idrogeologica e sismica del *"Quadro geologico – tecnico (QG)"*, di cui all'art. 69 delle presenti Norme.

2. Gli altri strumenti di programmazione settoriale e i regolamenti di settore, comunque denominati, aventi influenza od effetti di natura territoriale, sviluppano e specificano le disposizioni contenute nella disciplina del PO, garantendo il coordinamento e la coerenza tra previsioni e disposizioni normative definiti dalla pianificazione urbanistica e le corrispondenti politiche o azioni settoriali.

3. Le presenti Norme definiscono inoltre la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 98 della LR 65/2014, secondo quanto a tal fine disposto al Titolo I Capo IV.

4. Il PO reca le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, secondo quanto disposto al Titolo VI Capo II delle presenti Norme che costituisce anche quadro di riferimento e contenuto minimo essenziale per l'eventuale definizione del *"Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche"* (PEBA) comunale.

Art. 9. Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Standard urbanistici e parcheggi

1. In coerenza con quanto disposto dai Regolamenti di cui alle DPGR n° 2R/2007 e DPGR n° 32R/2017 e dal PS vigente, gli standard urbanistici previsti DM n. 1444/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità degli insediamenti.

2. Ai fini della corretta applicazione dell'art. 4 del DM 1444/68 e della disciplina del PS (articolo 27), fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, le previsioni del PO e le relative "Zone", con particolare riferimento a quelle definite dalla Disciplina degli insediamenti esistenti di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme e fermo restando quanto disposto al Titolo IV, assicurano nel loro complesso, e senza ulteriori necessità di reperimento di aree, il rispetto e il perseguimento delle dotazioni minime di spazi destinati a Standard urbanistici stabilite dallo stesso PS, in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari precedentemente richiamate, secondo quanto puntualmente descritto ed indicato nell'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "QP.III.2 Relazione generale e di conformità".
3. Negli interventi di "Ristrutturazione urbanistica", "Sostituzione edilizia" e "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" comportanti la trasformazione di immobili aventi complessivamente Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 500 mq con contestuale mutamento di destinazione d'uso e frazionamento delle UI esistenti, da realizzarsi in attuazione delle disposizioni della "Disciplina degli insediamenti esistenti", di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme, occorre reperire ed assicurare, attraverso l'approvazione di un apposito Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, la realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 (standard urbanistici), da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili ai sensi dell'art. 41 quinquies e sexies della L. 1150/42 e smi.
4. Ai fini del calcolo degli abitanti insediati o insediabili in attuazione delle previsioni del PO e delle presenti disposizioni normative, di cui all'art. 3 del DM 1444/68, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di Superficie edificata e/o edificabile, pari a circa 80 mc vuoto per pieno di volume edificato e/o edificabile.
5. Per le zone omogenee classificate A e B i parametri e le corrispondenti dotazioni minime di spazi pubblici di cui al precedente comma 3 sono ridotte nella misura del 50%.
6. Resta altresì fermo quanto disposto in ordine alla eventuale "Monetizzazione" di cui all'art. 15 delle presenti Norme.
7. I parcheggi privati di pertinenza ai sensi della L. 122/1989 sono sempre dovuti e necessari per i nuovi interventi di trasformazione e per gli interventi di "addizione volumetrica" (ampliamento) degli edifici esistenti, in questo caso solo per la parte ampliata. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non producono aumento di volume edificato e/o edificabile ma comportanti l'aumento delle unità immobiliari gli spazi a parcheggio previsti dalla L. 122/1989 non sono mai dovuti nelle "Zone" denominate "Tessuti storici" (A). In tutti gli altri casi sono invece dovuti.
8. Per gli esercizi commerciali di vicinato di cui alla LR 62/2018, **esistenti o da insediare**,⁶ ricadenti nelle "Zone" del PO denominate "Insediamenti storici - Tessuti storici" (A), "Insediamenti di recente formazione prevalentemente residenziali" (B) (comprendenti i "Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati - B1", i "Tessuti sfrangiati di margine" -B2 e i "Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata" - B3), "Nuclei rurali di impianto storico" (Na) e "Nuclei rurali di recente formazione" (Nb), la superficie da destinare a parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di cui alla DPGR 23R/2020.

Art. 10. Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure

1. Il PO al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui agli art.li 27 e 29 della Disciplina di Piano del PS, definisce specifiche prescrizioni per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e standard urbanistici, finalizzate alla qualità degli insediamenti e delle trasformazioni, poste a carico del proponente l'attuazione di previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche", di cui al Titolo V delle presenti Norme, riferite in particolare alle seguenti "Zone":

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 74 (Geri Michele)

- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)
- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (R). Schede norma

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

2. In particolare il PO per le previsioni di cui al precedente comma 1, sulla base di quanto disposto e prescritto per ogni singola "Zona" nelle presenti Norme e nelle relative "Schede norma", di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.III.1a "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma"*, definisce una o più delle seguenti "Misure per l'attuazione della previsione" (prescrizioni):

- **2.1. Urbanizzazioni primarie**, concernenti la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della "Zona" oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.).
- **2.2. Standard urbanistici e spazi pubblici**, concernenti la cessione gratuita al Comune e l'eventuale contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della "Zona" oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di standard urbanistici e/o di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.), ovvero di opere di urbanizzazione secondaria, anche eccedenti gli standard urbanistici minimi di cui al DM 1444/68.
- **2.3. Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici**, concernenti la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti di interventi ed opere di corretto inserimento paesaggistico e/o di qualificazione ambientale delle trasformazioni, da realizzarsi sia sulle aree e/o gli immobili da cedere gratuitamente al comune indicati alle precedenti linee, sia sulle aree e/o gli immobili che rimangono di proprietà privata.

4. La realizzazione delle previsioni concernenti le "Zone" per le quali sono indicate le prescrizioni di cui ai precedenti commi, presuppone la redazione di uno strumento attuativo (PA, PUC o PdC), comprensivo della stipula della relativa convenzione a norma di legge, o di un titolo abilitativo diretto convenzionato. Il rilascio o l'efficacia dei conseguenti titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione della convenzione con la quale sono definite le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra il comune ed i soggetti aventi titolo. Il Comune può sempre richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula della convenzione.

5. Restano valide le modalità di scomputo dei "Contributi" (oneri di urbanizzazione primaria) eventualmente dovuti. Ferma restando l'eventuale cessione e/o permuta di beni ed immobili, lo scomputo è da applicarsi al solo costo di realizzazione degli interventi o delle opere.

6. In assenza di PA, PUC o titolo abilitativo diretto convenzionato, qualora il Comune, per motivi di interesse pubblico, intenda procedere alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti nell'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.III.1a "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma"*, ed in particolare al paragrafo b) "*Caratteri generali e identificativi della previsione*" con efficacia prescrittiva, può procedere all'esproprio delle aree per l'esecuzione delle opere mediante intervento diretto di iniziativa pubblica. In questo caso i proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione delle opere pubbliche (con la relativa cessione o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori o di trasformazione, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse "Zone" nelle relative "Schede norma" di cui allo stesso elaborato *QP.III.1a "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma"*. Ove non sia necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, l'intervento potrà essere effettuato mediante titoli abilitativi diretti, senza necessaria previa approvazione di un PA, di un PUC o di un PdC convenzionato. In assenza di cessione bonaria l'esecutore dell'intervento dovrà corrispondere all'Amministrazione, a titolo di monetizzazione per gli standard non realizzati, ai

sensi dell'art. 15 delle presenti Norme, un importo non inferiore all'indennità di espropriazione corrisposta.

Art. 11. Deroghe espressamente applicabili al DM 1444/68

1. Le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all'art. 140 c. 1 della LR 65/2014 e all'art. 2 bis del TUED, sono applicabili relativamente agli interventi di "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "Sostituzione edilizia" eventualmente previsti nelle seguenti "Zone" del PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme:

- **Insedimenti storici (A e V)**
 - Tessuti storici (A)
 - Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)
- **Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)**
 - Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)
 - Tessuti sfrangiati di margine (B2)
 - Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)
- **Insedimenti periurbani e/o rurali (N e V)**
 - Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)
 - Nuclei rurali di impianto storico (Na)
 - Nuclei rurali di recente formazione (Nb)
- **Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)**
 - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
 - Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)
 - Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3)
 - Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)

2. Sono altresì espressamente applicabili le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui all'art. 140 commi 2 e 3 della LR 65/2014 alle categorie di intervento realizzabili nei piani attuativi (PA) e nei progetti unitari convenzionati (PUC) formati in attuazione delle previsioni concernenti le seguenti "Zone" del PO, di cui al successivo art. 12 delle presenti norme:

- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)**
 - Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)
 - Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)
- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (R)**
 - Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
 - Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

3. Per le "Zone" del PO, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, denominate "Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi" (D) le deroghe alle disposizioni del DM 1444/68, di cui agli art. 140 commi 5 e 6 della LR 65/2014, sono riconosciute dal Consiglio Comunale, caso per caso, se attinenti all'interesse pubblico, sulla base di apposita relazione di fattibilità tecnica ed economica, in quanto finalizzate al mantenimento delle attività produttive ed all'incremento dell'occupazione.

Capo III - Articolazione, modalità d'intervento e trasformazione

Art. 12. Articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "Zone territoriali omogenee"

1. Il PO sulla base del Quadro conoscitivo (QC) di cui al precedente articolo 3, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale in "Zone" (Zonizzazione) - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e inedificati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica e le corrispondenti disposizioni normative di cui ai

successivi Titoli II, III, IV e V delle presenti Norme.

2. Le "Zone" del PO, di cui al precedente comma 1, sono indicate e rappresentate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nonché univoco codice alfanumerico - nelle carte del Quadro propositivo (QP) denominate "Cartografia generale delle previsioni" (QP.I) in scala 1:5.000 e nel "Cartografia di dettaglio delle previsioni" (QP.II) in scala 1:2.000. In particolare sono individuate le seguenti "Zone":

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

Aree agricole e naturali (E)

- Aree agricole produttive (E1)
- Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)
- Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)

Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

- Reticolo idrografico e specchi d'acqua e relative aree di pertinenza
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione)

Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)

- Nuclei rurali di impianto storico (Na)
- Nuclei rurali di recente formazione (Nb)
- Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

Insedimenti storici (A e V)

- Tessuti storici (A)
- Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)
- Tessuti sfrangiati di margine (B2)
- Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)
- Insule specializzate (D2)
- Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)

Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H - E)

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H)
- Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE MODALE

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)
- Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)

Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)

Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)
- Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)
- Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)

- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI

Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti (Pac*)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

- Aree residenziali (lotti liberi) di completamento (Ub)
- Aree produttive (lotti liberi) di completamento (Ud)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)
- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - I - G) in territorio rurale

- Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)

3. In riferimento alle “Zone territoriali omogenee” del DM 1444/68 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi), si individuano le seguenti corrispondenze con le “Zone” del PO:

a) Zone omogenee “A”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Insediamenti storici (A -e V)

- Tessuti storici (A)
- Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)

Insediamenti periurbani e/o rurali (N - V)

- Nuclei rurali di impianto storico (Na)
- Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)

b) Zone omogenee “B”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Insediamenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)
- Tessuti sfrangiati di margine (B2)
- Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)

Insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)

Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H - E)

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H)

Insediamenti periurbani e/o rurali (N - V)

- Nuclei rurali di recente formazione (Nb)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

- Aree residenziali (lotti liberi) di completamento (Ub)
- Aree produttive (lotti liberi) di completamento (Ud)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)

- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

c) Zone omogenee “C”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)

d) Zone omogenee “D”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)
- Insule specializzate (D2)

e) Zone omogenee “E”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Aree agricole e naturali (E)

- Aree agricole produttive (E1)
- Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)
- Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)

Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

- Reticolo idrografico e specchi d’acqua e relative aree di pertinenza
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione)

Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H - E)

- Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)

f) Zone omogenee “F”, corrispondono alle “Zone” del PO denominate:

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione (F3) (esistenti e di progetto)
- Parchi urbani e di qualificazione dell’offerta di servizi comunali (di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)

Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)

Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)
- Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)
- Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)
- Rete viaria e spazi aperti di miglioramento dell’accessibilità urbana
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)

Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - I - G) in territorio rurale

- Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I)

4. In riferimento ai **Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti (Pac)** le corrispondenze alle “Zone territoriali omogenee” del DM 1444/68 sono contenute nella disciplina dei singoli strumenti attuativi di cui all’art. 60 delle presenti Norme.

Art. 13. Perimetro del territorio urbanizzato e limite dei centri abitati

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro propositivo (QP) i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare il **“Perimetro del Territorio urbanizzato”** e il **“Perimetro dei Nuclei rurali”** (di cui all’art. 15 della Disciplina di piano del PS),

nonchè lo schema di riferimento per la individuazione delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS), indicati **(in ragione del passaggio di scala e del diverso dettaglio degli elaborati del PO rispetto al PS),⁷** ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS delle previsioni del PO. Le suddette indicazioni, tengono conto delle diverse proiezioni geometriche, delle fonti originarie di ripresa aerea, delle caratteristiche tecniche e aerofotogrammetriche, nonché dei differenti ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO, nel rispetto della disciplina del PS.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce inoltre il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "Centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada (di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al relativo Regolamento di attuazione di cui al DPR n. 495/1992) da determinare con apposito atto del Comune, soggetto a periodico aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni del PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute. **Ai soli fini dell'applicazione delle norme di natura urbanistico – edilizia, in assenza dell'apposito atto richiamato al presente comma, il perimetro del "Territorio urbanizzato" acquisisce in via transitoria anche il contenuto di perimetro del centro abitato.⁸**

3. All'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato, il "resede di pertinenza" definito all'art. 5 comma 3 delle presenti Norme, costituisce in ogni caso e ai soli fini dell'art. 26 del DPR 495/1992 "Zona edificabile o trasformabile", suscettibile di attuazione diretta.

Art. 14. Attuazione del PO e categorie di intervento

1. Il PO disciplina le "Categorie di intervento", comprendenti le opere e gli interventi edilizi, ovvero le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, con specifico riferimento alle diverse "Zone" di cui all'art. 12 delle presenti Norme, sulla base delle disposizioni normative contenute nella "Disciplina dell'attività edilizia", ovvero nella disciplina degli atti e dei corrispondenti titoli e relative categorie di intervento, di cui al Titolo VI Capo II della LR 65/2014, come eventualmente meglio specificate, anche in rapporto ai parametri e agli indici, nei relativi regolamenti attuativi.

2. La definizione, le caratteristiche e gli eventuali parametri relativi alle diverse "Categorie d'intervento" ed i corrispondenti titoli abilitativi sono dati dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare sono in linea generale ed in forma non necessariamente esaustiva "Categorie di intervento" oggetto della disciplina di cui al precedente comma 1, cui fanno riferimento le disposizioni normative del PO:

- Opere ed interventi edilizi

Ba. Superamento delle barriere architettoniche e adeguamento per le esigenze dei disabili;

Ma. Manutenzione straordinaria;

Rs. Restauro e di risanamento conservativo;

Rc. Ristrutturazione edilizia conservativa;

Ip. Interventi pertinenziali;

De. Demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione;

Ie. Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia.

- Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Ne. Nuova edificazione;

Mp. Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere;

Ur. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

In. Infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi;

Dp. Depositi di merci o materiali ed impianti per attività produttive all'aperto;

Ru. Ristrutturazione urbanistica;

Ad. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti – ampliamenti;

⁷ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale

Rr. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

Rp. Ripristino di edifici crollati o demoliti, diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

Se. Sostituzione edilizia con contestuale incremento di volumetria;

Pi. Piscine ed impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato.

3. Fermo restando quanto disposto al precedente comma 1, le opere, gli interventi e le installazioni, comunque denominate, considerati **“Attività edilizia libera”** ai sensi dell’articolo 136 della LR 65/2014 e con esclusione dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all’art. 34, comma 6 bis, della LR 3/1994 (di cui al successivo art. 36), sono sempre ammesse dal PO nel rispetto delle disposizioni definite per le diverse “Zone” dalle presenti Norme e dalle eventuali ulteriori disposizioni contenute nel RE e – in via transitoria – all’Appendice “A” alle presenti Norme. In particolare sono in linea generale ed in forma non necessariamente esaustiva opere ed interventi considerati **“Attività edilizia libera”**, cui fanno riferimento le disposizioni normative del PO

- manutenzione ordinaria;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
- movimenti di terra pertinenti l’attività agricola, agro-silvo-pastorale e impianti idraulico-agrari;
- installazione di tende e di unità abitative mobili con meccanismi di rotazione funzionanti;
- pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta e parcheggio;
- intercapedini interamente interrate e non accessibili;
- vasche di raccolta delle acque a fini irrigui;
- volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero;
- manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale;
- opere di rinterro e scavo non connesse all’attività edilizia o agricola;
- occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali;
- installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia.

4. La realizzazione di interventi concernenti **“Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale”**, da parte dell’imprenditore agricolo o da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della LR 65/2014 è definita e disciplinata dal PO all’articolo 36 delle presenti Norme.

5. Nei casi di **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** o **“Sostituzione edilizia”**, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici è da calcolarsi a parità di **“Volume totale o volumetria complessiva”** legittima, come definiti dal Regolamento 39R/2018. Nei soli casi di **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** o **“Sostituzione edilizia”** di edifici e manufatti a destinazione funzionale industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di **“volume virtuale”** come definito dallo stesso Regolamento 39R/2018.

6. La categoria di intervento della **“Ristrutturazione edilizia conservativa”**, in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse partizioni spaziali (Zone), comprende espressamente la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

7. Le categorie di intervento della **“Ristrutturazione edilizia conservativa”** e della **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”**, in tutti i casi in cui sia ammessa dal PO, nelle diverse “Zone” con esclusione delle Zone “A” di cui al DM 1444/68 (come individuate all’art. 12 delle presenti norme) e fermo restando le eventuali specifiche condizioni e limitazioni ivi indicate, comprende espressamente la categoria di intervento della **“Sostituzione edilizia”** limitata alla sola demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, senza incremento di volumetria rispetto a quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 15. Monetizzazione degli standard urbanistici, degli interventi e delle misure

1. La **“Monetizzazione”** consiste nella corresponsione di una somma di denaro, equivalente al valore economico degli standard urbanistici che l’interessato deve cedere gratuitamente al comune, nei casi in cui non risulti possibile la realizzazione degli stessi standard dovuti e per le sole fattispecie di seguito indicate.
2. Per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell’ambito della *“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”*, di cui al Titolo II e della *“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”*, di cui al Titolo III, nonché negli altri casi puntualmente previsti ed indicati dalle presenti Norme è ammessa la *“monetizzazione”*, alle seguenti condizioni:
 - nell’impossibilità accertata dall’Amministrazione Comunale di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici o altri spazi pubblici da realizzare;
 - qualora le aree a standard urbanistici proposte in cessione siano ritenute dal Comune non idonee, per inadeguatezza della localizzazione, per esiguità delle dimensioni e limitata capacità di accogliere gli spazi o le attrezzature, o perché valutate eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico cui sono preposte.
3. Per tutte le previsioni e gli interventi definiti nell’ambito della *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, di cui al Titolo V, in tutti i casi in cui è prevista la cessione gratuita di spazi pubblici e standard urbanistici, secondo quanto specificatamente disposto nelle schede – norma riferite dal PO alle singole previsioni, fermo restando gli obblighi di realizzazione degli interventi e delle opere, è ammesso, in alternativa alla cessione gratuita, la possibilità del convenzionamento dell’uso pubblico degli stessi spazi pubblici e standard urbanistici, salvo *“monetizzazione”* del minore valore da ciò derivante per l’Amministrazione comunale.
4. L’entità della monetizzazione è definita con apposito Regolamento comunale tenendo conto del valore delle aree e del costo di realizzazione degli interventi.
5. La monetizzazione è, in ogni caso, una facoltà riservata al Comune, che può concederla o meno, dopo aver accertato che l’attuazione delle previsioni e il progetto degli interventi di che trattasi garantiscano effetti positivi per il territorio interessato circostante anche in assenza degli spazi pubblici previsti dal PO.
6. Gli importi riscossi dal Comune di Crespina Lorenzana ai sensi del presente articolo sono obbligatoriamente destinati all’acquisizione di spazi e aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche, attrezzature e servizi destinati al soddisfacimento di previsioni ed interventi concernenti gli standard urbanistici e, a tale scopo, è istituito apposito capitolo nel bilancio comunale.

Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali

1. Il PO, con riferimento alla sola categoria funzionale *“residenziale”*, come definita all’art. 19 delle presenti Norme, stabilisce le seguenti **“Dimensioni minime delle Unità Immobiliari” (UI) - (alloggi residenziali)** da applicarsi in qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente (PEE) nell’ambito della *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”* (di cui al Titolo II delle presenti Norme), della *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”* (di cui al Titolo III delle presenti Norme). In particolare l’aumento di unità immobiliari (UI) residenziali (mediante frazionamento) o l’aumento della consistenza delle UI esistenti (mediante accorpamento) o cambio d’uso urbanisticamente rilevante, ivi compreso il mutamento di destinazione d’uso in assenza di opere - qualora specificatamente ammessi dal PO per le singole *“Zone”* - devono rispettare le seguenti superfici minime, espresse secondo il parametro della *“Superficie utile” (Su)*:

Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Urbanizzato

Insediamenti storici (A)	
Tessuti storici (A)	36 mq
Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)	70 mq

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)	
Tessuti ad edificazione aperta [...] (B1)	50 mq
Tessuti sfrangiati di margine (B2)	50 mq
Tessuti ad isolati [...] e blocchi [...](B3)	50 mq
Altre "Zone" del territorio urbanizzato	
PEE ricadente in altre "Zone" del TU	60 mq

Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio Rurale

Insedimenti periurbani e/o rurali (N – V)	
Nuclei rurali di impianto storico (Na)	36 mq
Nuclei rurali di recente formazione (Nb)	50 mq
Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)	70 mq
Edificato sparso e/o isolato, ricadente indifferentemente in Aree agricole e naturali (E)	
Edifici di impianto storico (1, 2, 3 e R)	60 mq
Edifici recenti	60 mq
Insedimenti specialistici [...]	Non ammessa la funzione residenziale
Altre "Zone" del territorio rurale	
PEE ricadente in altre "Zone" del TR	70 mq

2. Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche" di cui al successivo Titolo V delle presenti Norme), le dimensioni e il numero delle UI residenziali ammissibili sono disciplinati nelle relative "schede norma" di cui all'elaborato di Quadro propositivo /QP) denominato QP.III.1a "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma.

3. Le dimensioni e il numero delle UI indicate al precedente comma 2 possono essere derogate nei soli casi in cui il proponente, mediante convenzione, si impegni alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata in alternativa a quella privata (a libero mercato). In questo caso la dimensione minima non potrà comunque essere inferiore a mq. 38 di Superficie utile (Su).

4. Fatto salvo quanto disposto al presente articolo, in tutti gli altri casi di previsioni ed interventi da realizzarsi in attuazione del PO qualora non espressamente disciplinati nelle presenti Norme, la dimensione delle unità immobiliari (UI residenziali) non potrà comunque essere inferiore a mq 70 di Superficie utile (Su).

5. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale da realizzarsi mediante intervento di iniziativa pubblica per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle norme regionali in materia, nonché gli eventuali interventi da realizzarsi nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale" (di cui al Titolo IV delle presenti Norme).

6. Fermo restando il rispetto delle dimensioni minime indicate dal PO per le singole "Zone", di cui ai precedenti commi di questo stesso articolo, è ammesso il frazionamento degli ampliamenti "una tantum", ubicati nel lotto urbanistico di riferimento, ma non collegati o posti in aderenza agli edifici di cui hanno costituito addizione volumetrica in forza delle disposizioni normative della previgente strumentazione urbanistica comunale ("Ampliamenti volumetrici TR.6"). Il frazionamento anche in assenza di opere, ma a titolo oneroso, determina la decadenza dei precedenti atti d'obbligo o delle convenzioni sottoscritte per gli ampliamenti volumetrici soprarichiamati.

Capo IV - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 17. Contenuti generali, operatività e campo di applicazione

1. Fino all'eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale, mediante il presente Capo

il PO definisce e contiene, dandone efficacia operativa ed applicativa, la **“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”** di cui all’art. 98 della LR 65/2014, regolando i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, spazi aperti, strutture ed infrastrutture), delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati.

2. Con specifico riferimento a ciascuna “Zona” del PO, di cui all’art. 12 delle presenti Norme, la **“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”** individua e definisce:

- a) le categorie funzionali (destinazioni d’uso) ammesse;
- b) le eventuali limitazioni all’insediamento di alcune categorie funzionali o relative sub-articolazioni, ovvero l’indicazione di esclusive sub articolazioni ammesse;
- c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d’uso urbanisticamente non rilevante all’interno della stessa categoria funzionale tenendo a riferimento la relativa sub articolazione;
- d) i mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili è ammesso in assenza di opere edilizie.

Art. 18. Categorie funzionali (destinazioni d’uso) degli immobili. Definizioni

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall’una all’altra delle seguenti **“categorie funzionali”** principali:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all’ingrosso e depositi;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina del presente Capo ed in ragione del perseguimento di obiettivi specifici e disposizioni applicative del PS concernenti le attrezzature, i servizi, le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici, il PO suddivide formalmente la categoria funzionale principale denominata **“Direzionale e di servizio”**, di cui al comma 1, nelle seguenti sub-categorie funzionali:

- e.a) *direzionale;*
- e.b) *di servizio;*

cui corrispondono separate indicazioni secondo quanto disposto e specificato all’art. 19 delle presenti Norme.

3. Al successivo art. 19 è definita, in forma esemplificativa e non esaustiva e di orientamento generale (non prescrittiva), l’articolazione delle suddette categorie funzionali principali e sub - categorie funzionali in corrispondenti **“destinazioni d’uso”**, ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell’ambito della medesima categoria funzionale principale.

4. Ferme restando le destinazioni d’uso esistenti alla data di adozione del PO e di quanto disposto al successivo comma 5, in ordine a divieti generali, per ciascuna "Zona" il PO definisce ed indica le "Categorie funzionali" ammesse secondo quanto puntualmente disposto ai Titoli I, II, III, IV e V delle presenti norme.

5. In ragione degli esiti delle attività valutative di cui al successivo Titolo VIII Capo I e della Disciplina del PS vigente, in tutto il territorio comunale di Crespina Lorenzana è vietato:

- l’insediamento di **“Aziende a rischio di incidente rilevante”**, di cui al D.Lgs 334/1999, come da ultimo modificato dal D.Lgs 238/2005;
- l’insediamento di **“Allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale”**. Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l’attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 300 dal perimetro del territorio urbanizzato delle UTOE del PS, fatti salvi gli

allevamenti da realizzare mediante PAPMAA comunque da assoggettare a Piano Attuativo;

- l'insediamento di "attività impattanti" con specifico riferimento a: centrali di betonaggio, centrali a biomasse, stoccaggio e lavorazione di materiali da riciclo o riciclati, attività di logistica (salvo quella integrata), discoteche, fatte salve esclusivamente le specifiche previsioni eventualmente indicate nelle singole schede – norma, di cui al Titolo V delle presenti Norme.⁹

Art. 19. Categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili. Contenuti esemplificativi

1. Il PO elenca la seguente articolazione delle "categorie funzionali" principali in corrispondenti "sub-categorie funzionali" e relative "destinazioni d'uso" al fine di consentire la corretta applicazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

a) "Residenziale". Comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee, le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a.1) abitazioni di qualsiasi tipo e natura e relative pertinenze, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, cohousing), residenze convenzionate, agevolate e sovvenzionate;
- a.2) abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili (anche "dopo di noi") con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residence con destinazione e gestione vincolati;
- a.3) attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, albergo diffuso).

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo delle aziende agricole, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

b) "Industriale e artigianale". Comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- b.1) produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigiani, imprese di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia;
- b.2) officine, meccanici e carrozzerie, di riparazione, manutenzione e riparazioni di mezzi di trasporto e veicoli, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;
- b.3) magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenze di guardianaggio, immobili pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;
- b.5) laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano comunque e in via prevalente la produzione, tra le quali:
 - b.5.1.) falegnameria e lavorazione del legno, fabbri e lavorazione del ferro, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;

⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale

- b.5.2.) *produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica laboratori d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio;*
 - b.6) *piazze e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;*
 - b.7) *attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, conferimento, stoccaggio, trattamento, lavorazione e smaltimento di materiali e rifiuti;*
 - b.8) *corrieri, servizi per la logistica, la spedizione e l'autotrasporto, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;*
 - b.9) *attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei;*
 - b.10) *lavorazione delle terre e dei minerali (con esclusione del trattamento dei rifiuti);*
 - b.11) *produzione di software e altri prodotti informatici.*
 - b.12) *servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.).*
- c) "Commerciale al dettaglio".** Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati, attività al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della LR 62/2018 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- c.1) *commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - c.2) *commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - c.3) *commercio al dettaglio in medie strutture di vendita non alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - c.4) *commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato di prodotti alimentari;*
 - c.5) *attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense);*
 - c.6) *esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);*
 - c.7) *esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della LR 62/2018 e smi (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato, in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare secondo quanto previsto dalle norme regionali;*
 - c.8) *magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinenti all'attività commerciale.*
 - c.9) *impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni e le attività indicate dalla regolamentazione in materia;*
 - c.10) *farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni igienici e sanitari;*
 - c.11) *servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.);*
 - c.12) *attività di noleggio di beni, strutture e strumenti (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto);*
 - c.13) *vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;*
 - c.14) *mercati;*
 - c.15) *botteghe anche artigiane con prevalente di vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie);*
- d) "Turistico -ricettiva".** Comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, ai sensi della LR 86/2016 e smi e relativi regolamenti attuativi. In

particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- d.1) ospitalità alberghiera, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico - alberghiere, motel, condhotel, alberghi diffusi;
- d.2) ospitalità extralberghiera, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata, rifugi escursionistici, bivacchi fissi e quant'altro indicato nella normativa di settore;
- d.3) campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante) ed aree sosta attrezzate, aree di sosta per autocaravan con dotazioni di servizio;
- d.4) villaggi turistici, parchi vacanze, camping village e resort;

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali e sale wellness - SPA, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

e) "Direzionale e di servizio". Comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub- categoria e.a) **"Direzionale"**:

- e.a.1) attività quali banche, assicurazioni, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, agenzie varie: di viaggi, di pulizia, di servizi postali; autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi per lo spettacolo, box office;
- e.a.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata quali case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette e sanitarie assistite, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari;
- e.a.3) uffici professionali ed imprenditoriali, incubatori di impresa, compresi gli studi di coworking professionali;
- e.a.4) servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, SPA, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, istituti di bellezza, centri benessere;
- e.a.5) servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive e dalle residenze, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotati di servizi a comune e foresterie;
- e.a.6) servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive e ludico - ricreative;
- e.a.7) autorimesse, garage e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la categoria **e.b) "di Servizio"**:

- e.b.1) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'istruzione di base, l'educazione e la formazione (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo), istruzione superiore, universitaria e di alta formazione, centri di ricerca e sviluppo;
- e.b.2) servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc.;
- e.b.3) servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere;
- e.b.4) servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze;
- e.b.5) servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio - sanitari, pronto

soccorso e assistenza di base;

- e.b.6) servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di livello generale o di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport dilettantistico o agonistico;
- e.b.7) verde attrezzato, parchi urbani, giardini, pubblici o di uso pubblico, spazi attrezzati per il gioco, spazi e attrezzature didattiche all'aperto, di osservazione dell'ambiente naturale, per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, orti e boschi sociali ed urbani;
- e.b.8) servizi, impianti, strutture e attrezzature tecnici e tecnologici a rete e relative dotazioni territoriali (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- e.b.9) infrastrutture, strutture e spazi della rete della mobilità, compreso attrezzature, servizi, uffici di supporto al trasporto pubblico locale, alla gestione e manutenzione della rete stradale e relativi spazi, attività ed edifici pertinenziali (stazioni e fermate ferroviarie, autostazione, terminal bus, caselli autostradali);
- e.b.10) piazze, slarghi e altri spazi aperti pubblici, infrastrutture e strutture per la mobilità lenta compresi le piste e gli itinerari ciclo - pedonali all'interno delle aree urbane;
- e.b.11) parcheggi e aree di sosta pubblici o di uso pubblico;
- e.b.12.) servizi di tipo igienico sanitario: cimiteri e attrezzature tecnologiche ad essi connessi comprensivi dei cimiteri per gli animali di affezione.

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria e.b. di Servizio concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

f) "Commerciale all'ingrosso e depositi". Comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, diversi da quelli indicati alle precedenti lettere. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- f.1) commerciale all'ingrosso di materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc.), compresa esposizione di merci e/o materiali, all'aperto e/o al coperto, e i relativi uffici;
- f.2) depositi, magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, materiali, veicoli e manufatti., comprensivi dei relativi uffici, esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino.

g) "Agricola" e funzioni connesse. 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. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- g.1) attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali;
- g.2) agriturismo e altre attività agro-turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge di cui alla LR 30/2003 (agricampeggio, agriospitalità, enoturismo, fattorie didattiche, somministrazione pasti, alimenti e bevande, ecc.);
- g.3) spazi, strutture e attività per la vendita e consumazione diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale;
- g.4) attività agricole amatoriali e allevamento non professionale di animali da cortile.

2. L'elenco precedentemente riportato non è da considerarsi esaustivo: altri usi ed attività non direttamente citate ed elencate devono essere ricondotte alla categoria funzionale principale secondo il criterio dell'analogia.

3. Nelle suddette destinazioni d'uso debbono anche intendersi comprese le attività e gli usi

complementari e secondari, anche ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente e principale ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

Art. 20. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali

1. La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella stabilita ai sensi degli art.li 9-bis e 23 ter del DPR 380/2001 (TUEL), come risultante dalla documentazione di cui all'art. 133, comma 7 bis della LR 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della stessa LR 65/2014 per gli edifici situati nel territorio rurale.

2. Ai sensi dell'articolo 99 della LR 65/2014 la "Categoria funzionale" e la relativa "Destinazione d'uso" di un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella prevalente in termini di superficie utile (Su). È pertanto da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare (UI) in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile (UI) dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita (Sv) per esercizi di vicinato di cui all'art. 13 della LR 2018 62/2018 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere ammesse, per ogni singola "Zona" (di cui all'art. 11 delle presenti Norme) dal PO.

3. Sono da ritenersi compatibili con la "Categoria funzionale" ammessa dal PO per ogni singola "Zona", in riferimento ad ogni singola unità immobiliare (UI), le destinazioni d'uso strumentali e accessorie purché non eccedenti il 30% della Superficie Utile (SU) dello stesso edificio o unità immobiliare. Superfici strumentali e accessorie superiori a quelle precedentemente indicate sono ammesse sulla base di motivate ragioni e comunque non oltre 50% della superficie utile (SU) dell'edificio o unità immobiliare (UI).

4. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, il mutamento di destinazione d'uso, è subordinato in funzione degli interventi urbanistico edilizi da realizzare, alla definizione di Titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA), nei casi e secondo le modalità stabiliti dalla legislazione e dalla regolamentazione regionale vigente. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, resta fermo il rispetto delle caratteristiche di agibilità richieste per la nuova destinazione d'uso.

5. Ai sensi dell'art. 99 comma 3 della LR 65/2014, sono tra loro assimilabili le seguenti categorie funzionali:

a) "Industriale – artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi", nelle seguenti "Zone":

- Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)
- Insule specializzate (D2)

b) "Commerciale al dettaglio" e "Direzionale e di servizio", nelle seguenti "Zone":

- ~~Tessuti storici (A)~~¹⁰
- Aree agricole produttive (E1)
- Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)
- Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)
- ~~Nuclei rurali di impianto storico (Na)~~¹¹
- Nuclei rurali di recente formazione (Nb)

6. Fermo restando quanto disciplinato dagli articoli 81 (Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola) e 82 (Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale) della LR 65/2014, il cambio di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola ubicati in territorio rurale, ai sensi dell'articolo 83 della stessa LR 65/2014, è specificatamente disciplinato all'art. 35 nell'ambito della "Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale", di cui al Titolo III delle presenti Norme.

¹⁰ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 47 (Regione Toscana)

¹¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 47 (Regione Toscana)

7. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie sono calcolati in analogia agli oneri previsti e dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, da stabilirsi puntualmente nello specifico regolamento di cui al precedente art. 7 delle presenti Norme.

8. Allo scopo di favorire processi di recupero e valorizzazione di immobili edifici o complesso di edifici e spazi dismessi o non utilizzati e di promuovere, nel contempo, lo sviluppo di iniziative e attività economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire la "utilizzazione temporanea" per un termine temporale comunque definito dei suddetti immobili, per destinazioni funzionali diverse da quelle ammesse dal PO per le singole "Zone", in deroga alle disposizioni della presente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili pubblici che privati, purché sia finalizzato alla realizzazione di attività ed iniziative di rilevante interesse pubblico. I criteri, le condizioni, la durata temporale e le modalità di utilizzazione temporanea degli immobili da parte di un soggetto richiedente sono specificati con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. L'utilizzazione temporanea non comporta pertanto il mutamento di destinazione funzionale e d'uso delle unità immobiliari (UI) interessate.

9. Il Comune può individuare i soggetti gestori di edifici pubblici, di cui al precedente comma 8, anche mediante apposto bando o avviso pubblico. Nel caso di bandi rivolti a soggetti riferibili al terzo settore, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

TITOLO II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 21. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio urbanizzato

1. La disciplina della **“Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”** persegue gli obiettivi generali ed attua le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli **“Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE”** del PS. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 12, la suddetta disciplina si applica alle seguenti “Zone”:

Insedimenti storici (A - e V)

- Tessuti storici (A)
- Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)
- Tessuti sfrangiati di margine (B2)
- Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)
- Insule specializzate (D2)
- Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)

Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H - E)

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H)
- Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)

2. Per le sopraelencate “Zone” il PO, oltre alla specifica definizione determinata in relazione al quadro conoscitivo, reca in particolare le disposizioni normative concernenti le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), i parametri urbanistico – edilizi e le eventuali prescrizioni di dettaglio, le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, nonché le eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi ammessi.

Capo I - Insediamenti storici (A - V)

Art. 22. Tessuti storici (A)

1. **Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come **“Ambiti degli insediamenti storici”** ed in particolare dei **“Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico”**, entro cui sono anche localizzati gli **“Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale”**, corrispondenti indicativamente gli insediamenti di matrice storica posti nella pianura alluvionale dell’Arno e dei relativi affluenti (Cenaia, Le Lame, Ceppaiano, Botteghino, Laura, ecc.), ovvero lungo i crinali e le corrispondenti direttrici di impianto dei collinari (Gioielli, Siberia, Crespina, Tripalle, La Guardia, Tremoleto, Lorenzana, Greppioli, ecc.). All’interno della medesima “Zona” il PO distingue in particolare la seguente classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del Quadro propositivo (QP):

- Edifici di valore architettonico e monumentale (1);
- Edifici di interesse architettonico (2);
- Edifici di interesse tipologico e ambientale (3);
- Edifici allo stato di rudere (R);

- *Edifici recenti o privi di interesse.*

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per gli *Edifici di valore architettonico e monumentale (1):*

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

2.2. Per gli *Edifici di interesse architettonico (2):*

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), limitatamente ai soli casi di:
 - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché ubicate ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.

2.3. Per gli *Edifici di interesse tipologico e ambientale (3):*

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:

- demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
- realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- realizzazione di autorimesse private, singole o collettive (Ip. 6), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), limitatamente ai soli casi di:
 - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché ubicati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico.
- Le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,¹² anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni singola Unità Immobiliare (UI) esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di impianto storico.

2.4. Per gli **Edifici allo stato di rudere (R)**, ancora identificabile almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto

¹² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale

del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;

- documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3,50 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti di strutture mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 5.

2.5. Per gli **Edifici recenti o privi di interesse**, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati storici - posti all'interno del lotto urbanistico di riferimento - le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

3. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Negli interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", di "addizione volumetrica" e negli "interventi pertinenziali" l'indice di copertura non può superare il 70% della superficie costituente il lotto urbanistico di riferimento.

Nei casi di "addizione volumetrica" l'altezza degli edifici non può superare mt. 10.50, ovvero quella dell'edificio esistente oggetto di ampliamento se più elevata.

4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale*;
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico - ricettiva*;
- e) *direzionale e di servizio*.

6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Gli "interventi pertinenziali", le "piscine e gli impianti sportivi" devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l'alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti "interventi pertinenziali" e le "piscine e gli impianti sportivi" non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

Negli edifici classificati di "*valore architettonico e monumentale*" (1) e di "*interesse architettonico*" (2) di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono sempre e comunque vietati gli interventi comportanti:

- la realizzazione di nuove scale esterne e di nuovi balconi e/o terrazze ed altri elementi che producano l'alterazione dei fronti originari;
- la modifica della tipologia delle coperture originarie e la formazione di terrazze a tasca o a vasca.

Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano inoltre nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'eventuale rifacimento della copertura originaria non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti e dell'aggetto di gronda rispetto all'esistente; deve altresì comportare il mantenimento del manto di copertura tradizionale (coppi e tegole) o il suo ripristino. È comunque ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali purché non modifichino gli spessori originari delle gronde, fatta salva l'introduzione di isolanti o impermeabilizzanti necessari all'efficientamento energetico.
- L'eventuale variazione della giacitura e dell'interasse dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria.
- L'eventuale inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti.
- L'eventuale modifica delle aperture e/o la realizzazione di nuove aperture esterne deve avvenire nel rispetto delle dimensioni, delle partiture, degli allineamenti (orizzontali e verticali) e dei rapporti fra vuoti e pieni, caratteristici dell'insediamento di impianto storico e comunque nella dimensione minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo dei prospetti originari.

Per gli edifici di impianto storico di origine agricola (fienili, stalle e rimessaggi) e/o proto-produttiva, deve essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono i caratteri tipologici originari e tradizionali, con particolare riferimento ad archi e volte, mandolate, colombaie, cantonali ed altri elementi strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura e gli elementi strutturali originari.

Art. 23. Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "*Ambiti degli insediamenti storici in territorio urbanizzato*" corrispondenti alle "*Ville – fattorie di impianto storico*", comprendenti le ville di valore architettonico e monumentale, storicamente afferenti al territorio rurale e, in funzione delle trasformazioni recenti, attualmente ricadenti in territorio urbanizzato. All'interno della medesima "Zona" il PO distingue in particolare la seguente classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia e codice alfa-numerico negli elaborati cartografici del Quadro propositivo (QP):

- *Edifici di valore architettonico e monumentale - Ville;*
- *Altri edifici di impianto storico;*
- *Edifici recenti privi di interesse.*

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per gli *Edifici di valore architettonico e monumentale - Ville:*

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui

restano pertinenza;

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

2.2. Per gli **Altri edifici di impianto storico**:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:
 - demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
 - realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), limitatamente ai soli casi di:
 - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.

2.3. Per gli **Edifici recenti o privi di interesse**:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente ai soli casi di:
 - demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
 - realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive (Ip. 4), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,¹³ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 20, per ogni singola Unità Immobiliare (UI) esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle

¹³ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Ulteriori categorie di intervento. Indipendentemente dalla classificazione degli edifici è inoltre ammessa la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme. Gli “interventi pertinenziali”, le “piscine e gli impianti sportivi” devono essere realizzati ad adeguata distanza dagli edifici di impianto storico, così da non comportare l’alterazione del tipo edilizio originario, la manomissione di eventuali beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti. I suddetti interventi non devono altresì compromettere la lettura delle forme originarie dei giardini e degli spazi aperti di impianto storico e devono altresì assicurare la conservazione delle alberature di alto fusto e delle componenti vegetazionali originali esistenti.

4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l’attuazione di disposizioni applicative concernenti la “Strategia di sviluppo sostenibile” individuata dal PS, fermo restando quanto disposto ai successivi commi di questo stesso articolo, le categorie di intervento concernenti gli “Altri edifici di impianto storico” e gli “Edifici privi di interesse” di cui ai precedenti commi 2.2 e 2.3, possono essere integrate, derogate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più “Piani Attuativi” (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata con finalità contenute e di interesse pubblico, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della LR 65/2014, che contengano l’ulteriore dettaglio di indagine e l’approfondimento del Quadro conoscitivo (QC) del PO, con specifico riferimento alla caratterizzazione morfotipologica dei diversi edifici e manufatti interessati, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato, quanto alternativo, Quadro propositivo. In questo quadro restano salve e non derogabili o rese cedevoli le categorie di intervento concernenti gli “Edifici di valore architettonico e monumentale – Ville”, di cui al precedente comma 2.1.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. L’eventuale frazionamento delle UI non residenziali è ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d’uso): e.a.7; e.b.8; e.b.9; e.b.10, e.b.11; e.b.12.

7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Per tutti gli edifici e indipendentemente dalle categorie di intervento ammesse dal PO, deve sempre in ogni caso essere assicurata la tutela e conservazione degli elementi e delle strutture architettoniche e decorative di pregio, da documentare nell’ambito della formazione dei titoli abilitativi. A tal fine, indipendentemente dalla categoria di intervento e dalla relativa estensione, riferibile sia all’intero complesso che a parti di esso, si ha l’obbligo di presentare uno specifico elaborato, alla scala adeguata in relazione agli interventi da realizzare, comprendente il rilievo e l’individuazione:

- dell’insieme degli spazi aperti e liberi, nonché dei manufatti e degli edifici che costituiscono l’insediamento in approfondimento delle indicazioni contenute nel Quadro conoscitivo (QC) del PO, con particolare riferimento a: sedime dell’edificato, cortili, giardini, orti, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettili alberati, permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico, elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri a retta di contenimento, recinzioni, portali e altri elementi di arredo;
- degli elementi orografici e morfologici del terreno, nonché i piani di campagna esistenti;
- degli elementi, delle strutture e delle componenti costitutive degli edifici storici, comprensive dell’analisi dello stato di conservazione fisica e tipologica, comprendenti la configurazione dei

prospetti, distinguendone le parti, i caratteri e gli elementi architettonici costitutivi degli assetti storici esistenti; gli elementi decorativi e architettonici di pregio e di valore storico architettonico. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico delle parti interessate dagli interventi, quale guida per meglio orientare gli interventi ammessi di cui al comma 2 e come riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi punti.

Per gli *“Edifici di valore architettonico e monumentale - Ville”*, le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano inoltre nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Deve essere garantita la salvaguardia degli elementi strutturali, architettonici e decorativi di pregio, di valore o di interesse storico o documentale; assicurando il complessivo rispetto dei caratteri tipologici qualificativi dell’edificio - villa. Nel caso di interventi su parti strutturali non più recuperabili, si dovrà prevalentemente fare ricorso all’uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari, anche sotto il profilo statico. Le eventuali sostituzioni saranno comunque accompagnate da specifiche schede che ne documentino le originarie posizioni, configurazioni e forme.
- Deve essere garantita la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici originali degli edifici con particolare riguardo agli spazi principali caratterizzanti il tipo edilizio, agli elementi, alle strutture e ai collegamenti (verticali e orizzontali) con funzioni distributive tra le diverse parti o corpi di fabbrica. L’opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.
- Le eventuali opere necessarie al “superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” e parimenti l’inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, sono ammesse solo nella misura strettamente necessaria all’efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
- Gli eventuali interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici murarie devono salvaguardare i materiali originari impiegati, la forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi compositivi esistenti, dei conci murari, mensole, fori, anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici.
- Deve essere garantito il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni originari e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle storiche, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi.

Capo II - Insediamenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

Art. 24. Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)

1. Definizione. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come *“Tessuti a tipologie miste”*, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.6 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana di primo impianto intorno ai centri e nuclei storici e lungo le principali direttrici di crescita degli insediamenti. Si caratterizzano per la commistione di tipologie edilizie variamente configurate, con lotti ad elevata densità del rapporto tra pieni e vuoti, anche con saturazione degli spazi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme,
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente,¹⁴ ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l’ampliamento anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 50, per ogni UI esistente;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all’ampliamento della precedente linea, la sopraelevazione per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un’altezza massima non superiore a mt. 7,50;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. ~~40~~ 50)¹⁵ di Superficie edificabile - Se);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d’obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 15% di quella esistente per ogni singola UI.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 65% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. ~~7,50~~ 9,00.¹⁶ In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre

¹⁴ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

¹⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

¹⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- b) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio.*

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.

Art. 25. Tessuti sfrangiati di margine (B2)

1. Definizione. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti lineari”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.8 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita insediativa per espansioni ed addizioni tipiche dello sviluppo urbanistico del dopoguerra, lungo direttrici esistenti o per acritica duplicazione e replicazione delle stesse. Si caratterizzano per la commistione di tipologie edilizie variamente configurate, con lotti seriali e a geometria regolare, a relativa densità del rapporto tra pieni e vuoti.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme,
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,¹⁷ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. ~~50~~ **40**)¹⁸ di Superficie edificabile - Se);
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice “A” alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e

¹⁷ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

¹⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale “Commerciale al dettaglio” o “Turistico – ricettiva”, al fine di favorire lo sviluppo e l’adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d’obbligo, in alternativa agli interventi di “addizione volumetrica” di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate “addizioni volumetriche” (Ad), mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di superficie edificata (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni singola UI.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”, nelle “addizioni volumetriche” e nella “sostituzione edilizia” l’indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L’altezza degli edifici realizzati mediante “addizione volumetrica” o “sostituzione edilizia” non può essere superiore a mt. **9,50 9,00**.¹⁹ In alternativa è ammessa un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 16 delle presenti Norme. E’ altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

b) *commerciale al dettaglio*;

d) *turistico – ricettiva*.

Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” di cui al precedente comma 2.

Art. 26. Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)

1. Definizione. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “*Tessuti puntuali*”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.5 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita insediativa più recente o contemporanea regolate da indicazioni e dislocazioni definite mediante previsioni pianificate. Si caratterizzano per tipologie variamente configurate (linea, schiera, ecc.) su lotti singoli, ovvero conclusi e ripetuti, a basa densità del rapporto tra pieni e vuoti.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme,
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della

¹⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,²⁰ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 30, per ogni UI esistente;

- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione funzionale "Turistico – ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" (Ad), mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa di Superficie edificata (Se) non superiore al 10% di quella esistente per ogni singola Unità Immobiliare (UI).

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e nelle "addizioni volumetriche" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" non può essere superiore a mt. **9,50-9,00**. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale*;
- d) *turistico – ricettiva*.

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Capo III - Insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

Art. 27. Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)

1. Definizione. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti a proliferazione produttiva lineare" con prevalente destinazione industriale – artigianale, degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica", riconducibili ai morfotipi TP.S1

²⁰ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

del PIT/PPR. Tali tessuti rappresentano gli insediamenti produttivi, industriali artigianali e con funzioni miste, continui e ad alta densità caratterizzate da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. Per le specifiche caratteristiche funzionali, essi comprendono i poli produttivi riconosciuti dal PS, corrispondenti agli insediamenti di Lavoria, Volpaia e Laura.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme,
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente,**²¹ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se), non superiore al 25% di quella esistente per ogni singola Unità Immobiliare (UI);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (non superiore **al 20% della superficie coperta o in alternativa**²² al 25% della superficie edificata esistente) per un'altezza massima non superiore a quella della UI oggetto di intervento.
- **le ulteriori "addizioni volumetriche" (Ad) esclusivamente funzionali alla realizzazione di soppalchi all'interno della sagoma dell'edificio esistente, per una Superficie edificabile (Se) non superiore al 50% della Superficie edificata (Se) esistente, oppure in misura non superiore al 25% nel caso siano realizzate per intero le addizioni volumetriche di cui ai punti precedenti.**²³

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

In queste "Zone" sono inoltre ammesse le "Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia" (Ie), nei limiti e alle condizioni della specifica legislazione e regolamentazione di settore.

3. Categorie di intervento. Interventi premiali di qualificazione APEA. Al fine di favorire il perseguimento degli obiettivi del PS di qualificazione degli insediamenti quali "area produttiva ecologicamente attrezzata" (APEA), tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) sono altresì ammesse le "addizioni volumetriche" (Ad), ovvero la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico, non superiore al 30% della Superficie coperta (Sc) o in alternativa della Superficie edificata (Se) esistente per ogni singola (Unità Immobiliare (UI).

Il complessivo intervento di "addizioni volumetriche", ovvero di "sostituzione edilizia" con

²¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

²² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

²³ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

incremento volumetrico, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del lotto urbanistico di riferimento (almeno corredate di filari e quinte arboree alberate), l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento. A tal fine nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali.

4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 70% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 12,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

Nel solo caso degli interventi di "sostituzione edilizia" con interventi premiali di qualificazione APEA, di cui al precedente comma 3, l'altezza massima potrà essere motivatamente derogata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive, asseverate mediante apposita relazione tecnica e economico - aziendale, la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell'ambito del PUC, in relazione all'ubicazione ed al contesto territoriale interessato.

6. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

7. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale e artigianale" a "Direzionale e di servizio", ovvero a "Commerciale all'ingrosso e depositi" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "Industriale – artigianale" nella destinazione d'uso "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Art. 28. Insule specializzate (D2)

1. Definizione. Comprende gli immobili che, ancorché ricadenti negli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista” del PS, sono riconoscibili ed identificabili per l’esclusiva o prevalente funzione produttiva. Possono comprendere altresì i tessuti delle “*Insule specializzate*” del PS vigente (riconducibili ai morfotipi TP.S3 del PIT/PPR), rappresentanti aree ed edifici con funzioni produttive diverse da quelle di cui all’art. 27 delle presenti Norme.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme,
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr),
- le “addizioni volumetriche” (Ad), realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,²⁴ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se), non superiore al 20% di quella esistente per ogni singola Unità Immobiliare (UI);
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la “sostituzione edilizia” (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l’addizione volumetrica di cui al precedente punto (non superiore **al 10% della superficie coperta o in alternativa**²⁵ al 20% della superficie edificata esistente) per un’altezza massima non superiore a quella della UI oggetto di intervento;
- **le ulteriori “addizioni volumetriche” (Ad) esclusivamente funzionali alla realizzazione di soppalchi all’interno della sagoma dell’edificio esistente, per una Superficie edificabile (Se) non superiore al 50% della Superficie edificata (Se) esistente, oppure in misura non superiore al 25% nel caso siano realizzate per intero le addizioni volumetriche di cui ai punti precedenti.**²⁶

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Interventi premiali. Mediante “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) sono consentite “addizioni volumetriche” (Ad), ovvero la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (Se), eccedenti a quelle precedentemente disciplinate, comunque non oltre il 25% della Superficie edificata (Se) esistente per ogni UI, qualora finalizzate a migliorare le relazioni ambientali e paesaggistiche con i contermini tessuti residenziali e a garantire lo sviluppo e il mantenimento delle attività produttive, dimostrato mediante apposita relazione di fattibilità.

Il complessivo intervento di “addizioni volumetriche”, ovvero di “sostituzione edilizia” con incremento volumetrico, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del lotto urbanistico di riferimento (almeno

²⁴ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

²⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

²⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

corredate di filari e quinte arboree alberate), nonchè l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni.

4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. E' ammessa altresì dal PO la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

5. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. **10,50 12,50**.²⁷ In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

6. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

7. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

b) *industriale e artigianale;*

c) *commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): C.1 e C.2 corrispondenti alle grandi e medie strutture di vendita;*

d) *turistico – ricettiva;*

e) *direzionale e di servizio;*

f) *commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "Industriale – artigianale" in "Commerciale al dettaglio", ovvero in "Direzionale di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d'uso di eventuali unità immobiliari a destinazione "Industriale – artigianale", ovvero a "destinazione "Commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "Residenziale" o in quella "Turistico - ricettiva" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

Art. 29. Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)

1. Definizione. Comprende gli immobili che, seppur ricadenti negli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista" del PS, sono identificabili per l'esclusiva o prevalente funzione di tipo turistico - ricettiva. Possono comprendere altresì i tessuti delle "Insule specializzate" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi TP.S3 del PIT/PPR), caratterizzati da insediamenti a carattere puntuale e di tipo specialistico, dotati di corrispondenti spazi aperti pertinenti comunque funzionali all'erogazione dei servizi turistico ricettivi (parcheggi, parchi e giardini, impianti sportivi e ludico - ricreativi, ecc.). All'interno della medesima "Zona" il PO distingue in particolare la seguente classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro propositivo (QP):

- *Edifici di impianto storico o antica formazione;*

²⁷ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

- *edifici di impianto recente o contemporanei.*

2. Categorie di intervento. Sulla base della classificazione tipologica e funzionale indicata al precedente comma 1 e fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per gli "Edifici di impianto storico o antica formazione":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), limitatamente al solo caso di demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, purché non di impianto storico e di antica formazione come indicato nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) del PO, e a condizione che la ricostruzione venga realizzata senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di impianto storico di cui restano pertinenza;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

È fatto obbligo del mantenimento delle finiture degli elementi di partitura dei prospetti e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Queste ultime potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme antisismiche.

2.2. Per gli "Edifici di impianto recente o contemporanei":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme,
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Qualora finalizzati a conseguire i requisiti minimi dimensionali di classificazione stellare previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia di turismo, ovvero all'adeguamento igienico – sanitario e al miglioramento dell'efficienza delle attività e delle strutture esistenti in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi turistico - ricettivi, sono ammessi dal PO le seguenti "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**²⁸:

- la sopraelevazione "una tantum" di un piano, anche in più interventi successivi, pari al rialzamento di mt. 3 rispetto all'altezza attuale del corpo di fabbrica più alto, anche parziale nel caso di edifici con altezze variabili o a più piani, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima comunque non superiore a mt. 12,50. In alternativa sono sempre ammesse le addizioni di cui al successivo punto;
- l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento non superiore al 30% della Superficie edificabile (Se) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa Unità Immobiliare (UI) o degli edifici ad essi

²⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

adiacenti ed aderenti;

- l'ampliamento "una tantum" ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. E' ammessa altresì dal PO la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e nelle "addizioni volumetriche" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

6. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento o l'aumento delle UI nell'ambito della medesima categoria funzionale è ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

7. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:
d) *turistico – ricettiva*.

Non è ammesso dal PO il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso altre categorie funzionali. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante di "Alberghi" qualificati ai sensi dell'art. 18 della LR 86/2016, anche in forma parziale, in "Residenze Turistico Ricettive" o "Condhotel" è ammesso esclusivamente in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

8. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. È prescritta la tutela e la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti e il mantenimento degli spazi aperti (parchi, giardini, ecc.) e dei relativi arredi e manufatti accessori (fontane, vasche, pergolati, gazebo, ecc.) qualora costituiscano parte integrante di assetti storici o testimoniali documentati, con particolare riferimento per le aree e gli spazi aperti di pertinenza di "edifici di impianto storico o antica formazione".

Capo IV - Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H -E)

Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H1)

1. Definizione. Comprende gli spazi aperti residuali interni ai tessuti edificati, generalmente riconducibili agli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista" e agli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" del PS, di stretta relazione con gli insediamenti esistenti riconducibili alle "Zone" di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle presenti Norme, senza escludere quelli marginali e/o liberi dall'edificazione storica o recente. Tali spazi, circoscritti nel numero e nelle dimensioni, ricadendo all'interno degli "Ambiti del territorio urbanizzato" del PS non sono riconosciuti e risultano, in termini morfotopologici, diversi dagli "Ambiti delle aree agricole intercluse" dello stesso PS.

2. Categorie di intervento. Il PO prevede la conservazione degli assetti ineditati e il contestuale mantenimento degli spazi aperti, al fine di assicurare la tutela del gradiente verde del territorio urbanizzato. Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto

disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).

È altresì ammessa dal PO la realizzazione di "interventi pertinenziali" (Ip) e la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme, anche nel caso in cui il lotto urbanistico di riferimento risulti ricompreso in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti ancorché ricadenti in altre "Zone" del PO.

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. E' altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale;*

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Non è ammesso il cambio d'uso urbanisticamente rilevante.

Art. 31. Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)

1. Definizione Comprende gli immobili qualificati dal PS come "*Ambiti delle aree agricole intercluse*" corrispondenti alle categorie di aree che seppure ricadenti all'interno del territorio urbanizzato del PS costituiscono aree agricole ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR 65/2014. Si tratta prevalentemente di contesti rurali marginali e residuali che, in ragione dei valori specificatamente riconosciuti dallo stesso PS, qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali contermini.

2. Categorie di intervento. Indicazioni generali. Il PO prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e inedificati, ancorché questi risultino di pertinenza di edifici esistenti, con l'esclusione di interventi di trasformazione urbanistica, fatti salvi esclusivamente gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 14 delle presenti Norme e quanto ulteriormente disposto ai successivi commi di questo stesso articolo.

3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE. Per gli eventuali edifici e manufatti ricadenti in queste "Zone", in considerazione della riconosciuta funzione rurale, sono ammesse le categorie di intervento di cui agli art.li 33, 34 e 35 delle presenti Norme.

4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. In considerazione della riconosciuta funzione rurale sono inoltre ammessi dal PO i seguenti ulteriori interventi:

- l'installazione di "*manufatti aziendali temporanei*", di cui di cui all'art. 36 comma 7 delle presenti Norme;
- la costruzione di "*Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale*", di cui all'art. 36 comma 8, punto 8.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "*Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici*", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.2 delle presenti Norme

E' vietata invece dal PO la costruzione di "*nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo*" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, la costruzione di "*nuovi annessi agricoli*" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, la costruzione di "*nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale*" (PAPMAA), la costruzione di "*Nuovi*

annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”, l’installazione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all’art. 36 delle presenti Norme.

5. Categorie di intervento. Prescrizioni di dettaglio. Sono altresì consentite le opere pubbliche o di pubblico interesse di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata finalizzate al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche di queste “Zone”, quali boschi urbani, giardini e orti sociali, stanze verdi, spazi aperti attrezzati per la didattica ambientale e per la valorizzazione del territorio aperto e rurale.

6. Disciplina delle funzioni. coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all’art. 36 delle presenti Norme in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

Capo I - Disposizioni e Norme comuni per il territorio rurale

Art. 32. Definizione tematica, articolazione e “Zone” del territorio rurale

1. La disciplina della **“Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”** persegue gli obiettivi generali ed attua le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli **“Ambiti del territorio rurale delle UTOE”** del PS. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 12, la suddetta disciplina si applica alle seguenti “Zone”:

Aree agricole e naturali (E)

- Aree agricole produttive (E1)
- Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)
- Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)

Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

- Reticolo idrografico e specchi d’acqua e relative aree di pertinenza
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione)

Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)

- Nuclei rurali di impianto storico (Na)
- Nuclei rurali di recente formazione (Nb)
- Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)

2. PO, in riferimento alle suddette zone del territorio rurale, riporta inoltre l’identificazione dell’**“Edificato sparso e isolato nel territorio rurale”** ricadente nelle diverse “Zone” del territorio rurale, per il quale è definita la relativa classificazione morfotopologica e funzionale e la corrispondente disciplina d’uso e di trasformazione urbanistico – edilizia, di cui agli art.li 33, 34 e 35 delle presenti Norme.

3. Fermo restando le disposizioni normative di cui al precedente comma 2 concernenti le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), per le sopraelencate “Zone” il PO, oltre alla specifica definizione determinata in relazione al quadro conoscitivo, reca in particolare le disposizioni normative concernenti:

- le trasformazioni urbanistico edilizie ammissibili da parte dell’imprenditore agricolo e da parte di altri titolari e conduttori dei fondi agricoli, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del Regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 63R/2016,
- le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, nonché le eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi ammessi.

4. Gli interventi urbanistico – edilizi concernenti l’edificato sparso e isolato nel territorio rurale, devono prevedere all’interno del **“resede di pertinenza”**, come definito all’art. 5 delle presenti Norme, contestuali interventi finalizzati al mantenimento, al recupero e – ove necessario - al ripristino dei caratteri di ruralità e morfo-tipologici delle aree interessate, in applicazione della disciplina di cui all’art. 77 della LR 65/2014. Fatto salvo quanto ulteriormente disciplinato dal RE, deve in ogni caso essere assicurato:

- il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, argini, briglie, gorili, ecc.), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d’arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ecc.), degli individui arborei ad alto fusto;
- le aree di sosta privata e parcheggio, commisurate alle funzioni da svolgere, con sistemazioni a

verde, alberature e aiuole in modo da garantire una adeguata permeabilità nel rispetto delle indicazioni regolamentari richiamate.

I suddetti aspetti devono essere in particolare esplicitamente rilevati ed individuati negli atti autorizzativi e nei titoli abilitativi, previa presentazione di appositi elaborati fotografici, grafici e cartografici di inquadramento territoriale ed ambientale, da redigersi sulla base delle indicazioni contenute nel RE comunale.

5. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola si deve altresì prevedere la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", come definite all'articolo 13 delle presenti Norme, in applicazione della disciplina di cui agli art.li 82 e 83 della LR 65/2014.

6. Nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale" non sono ammessi allevamenti intensivi di animali equiparabili e/o assimilabili ad attività produttiva-industriale, fatte salve le autorizzazioni esistenti in corso di validità.

Art. 33. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale

1. Definizione. L'"Edificato sparso e/o isolato" in territorio rurale è identificato dal PO in funzione del valore storico, architettonico e documentale prevalente e della caratterizzazione funzionale degli edifici, secondo quanto disposto dalle disposizioni applicative della disciplina degli "Ambiti del territorio rurale" delle UTOE dal PS. Gli edifici qualificati come "Edificato sparso e/o isolato" sono individuati nella cartografia di Quadro propositivo ed in particolare negli elaborati "QP.I. Quadro generale delle previsioni" (cartografie in scala 1:2.000), con apposita simbologia grafica e codice alfa - numerico, secondo la seguente classificazione:

- **Edificato sparso e/o isolato "di impianto storico"**, comprendenti il patrimonio edilizio esistente di valore o interesse sotto il profilo storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni di valore architettonico e culturale (torri, palazzi, fattorie ed edifici padronali, pievi, chiese, conventi, opifici e altri edifici monumentali), l'edilizia di base di impianto rurale e di interesse tipologico - ambientale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche, ecc.) e gli edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- **Edificato sparso e/o isolato "di recente formazione"**, comprendenti le forme insediative elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico;
- **Insedimenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale**; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (anche in piccoli aggregati) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.

2. Categorie di intervento. Disposizioni generali. Per le diverse classificazioni di edifici di cui al precedente comma 1 il PO disciplina all'art. 34 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammissibili, comprendenti anche le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola.

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Disposizioni generali. Per le diverse classificazioni di edifici di cui al precedente comma 1 il frazionamento delle Unità Immobiliari (UI) residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 16 delle presenti Norme. E' sempre ammesso il frazionamento e l'aumento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Disposizioni generali. Il PO, oltre a quanto disposto per ogni singola "Zona" al Titolo III Capo II delle presenti Norme, disciplina all'art. 35 le specifiche disposizioni aventi per oggetto le condizioni per il mutamento della destinazione degli edifici a destinazione agricola e degli altri edifici ricompresi nell'"Edificato sparso e/o isolato" in territorio rurale.

Art. 34. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Categorie di intervento

- Edificato sparso e/o isolato di impianto storico

1. In riferimento all’**“Edificato sparso e/o isolati di impianto storico”** in territorio rurale il PO prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la seguente classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell’ambito della **“Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”**. In particolare:

- *Edifici di valore architettonico e monumentale (1);*
- *Edifici di interesse architettonico (2);*
- *Edifici di interesse tipologico e ambientale (3);*
- *Edifici allo stato di rudere (R).*

2. In ragione degli analoghi caratteri tipologici, le categorie di intervento ammesse dal PO per l’Edificato sparso e/o isolato di impianto storico in territorio rurale, sono quelle indicate per i corrispondenti edifici ricadenti nei **“Tessuti storici” (A)**, ubicati in territorio urbanizzato di cui all’art. 22 delle presenti Norme. In particolare:

- **2.1.** Per gli **“Edifici di valore architettonico e monumentale” (1)**, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2 punto 2.1 delle presenti Norme;
- **2.2.** Per gli **“Edifici di interesse architettonico” (2)**, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2 punto 2.2 delle presenti Norme;
- **2.3.** Per gli **“Edifici di interesse tipologico e ambientale” (3)**, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2 punto 2.3 delle presenti Norme;
- **2.4.** Per gli **“Edifici allo stato di rudere” (R)**, le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2 punto 2.4 delle presenti Norme.

Per gli edifici di impianto storico eventualmente privi di classificazione, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico, comunque posti all’interno delle **“Zone”** oggetto della **“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale”**, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di **“superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);**
- la **“manutenzione straordinaria” (Ma);**
- il **“restauro e risanamento conservativo” (Re);**
- la **“ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).**

Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici sono da realizzarsi fermo restando quanto disposto in termini generali all’art. 33 commi 3 e 4 delle presenti Norme, in riferimento alla **“dimensione e al frazionamento delle unità immobiliari” (UI)** e alla **“disciplina delle funzioni”**, nonché nel rispetto delle **“indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi”** di cui all’art. 22 comma 6 delle presenti Norme.

3. Le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici sono da eseguirsi esclusivamente all’interno del **“Resede di pertinenza”**, come definito all’art. 5 delle presenti Norme, che risulta pertanto l’ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi ed opere precedentemente elencate. Non sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi in aree esterne ai resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti di cui al precedente comma 2.

- Edificato sparso e/o isolato di recente formazione

4. In riferimento all’**“Edificato sparso e/o isolato di recente formazione”** in territorio rurale il PO prevede categorie di intervento distinte sulla base della destinazione funzionale prevalente degli edifici, come determinata da titoli abilitativi e atti pubblici esistenti alla data di adozione del PO, secondo la seguente classificazione:

- **4.1.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a “**destinazione d’uso Agricola**” (**annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo**) **funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole**, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera e gli interventi e le opere di cui all’art. 71, commi 1 bis, 2, 3 e 4 della LR 65/2014, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d’uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- la realizzazione di “piscine” (Pi.1) e “impianti sportivi” (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme

In alternativa agli interventi precedentemente indicati, previa presentazione di Programma Aziendale (PAPMAA) - non avente comunque valore di Piano Attuativo - e qualora siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC oppure, in mancanza, dal regolamento di cui alla DPGR 63R/2016, sono ammessi gli interventi e le opere di cui all’art. 72 della LR 65/2014.

- **4.2.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a “**destinazione d’uso Agricola**” **diversi da quelli di cui al precedente punto 4.1**, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sempreché non comporti il mutamento della destinazione d’uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

In caso di mutamento di destinazione d’uso agricola per questa classe di edifici, nel rispetto della disciplina di cui agli art. 81, 82 e 83 della LR 65/2104, si applicano le apposite disposizioni di cui all’art. 35 delle presenti Norme.

- **4.3.** Per gli “Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione” a “**destinazione d’uso Residenziale**”, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc).
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,²⁹ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente e con un’altezza non superiore a quella massima dell’edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad esse adiacenti ed aderenti;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno

²⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;

- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico, alternativa all'addizione volumetrica di cui al precedente punto elenco. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (40 mq di Superficie edificabile - Se). In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione.

- **4.4.** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "**destinazione d'uso Commerciale al dettaglio e/o Direzionale di servizio**", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,³⁰ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) o in alternativa della Superficie edificabile (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione.

- **4.5.** Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" con "**destinazione d'uso Turistico-ricettiva**", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno

³⁰ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

della sagoma dell'edificio esistente, oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente,³¹ anche parziali e/o realizzabili

con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 30% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;

- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto elenco (30% di Superficie edificabile (o edificata) (Se)). In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50;
- la realizzazione di "piscine" (Pi.1) e "impianti sportivi" (Pi.2) ad uso pertinenziale privato, di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e legati da vincolo di pertinenzialità ad altri edifici di recente formazione.

E' altresì ammessa dal PO la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

- **4.6.** Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" con "**destinazione Industriale - artigianale**" e "**Commerciale all'ingrosso- depositi**", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente,³² fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (Se), non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente ai fini dell'adeguamento dell'altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto elenco (20% di Superficie edificabile (o edificata) (Se)). In questo caso

³¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

³² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

Mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) sono consentite "addizioni volumetriche", (Ad) eccedenti a quelle precedentemente disciplinate, comunque non oltre il 30% della Superficie Edificata esistente per ogni UI, qualora finalizzate a garantire lo sviluppo e il mantenimento delle attività produttive, dimostrato mediante apposita relazione di fattibilità. Il complessivo intervento di "addizioni volumetriche", ovvero di "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali del resede di pertinenza (almeno corredate di filari e quinte arboree alberate), l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento.

E' altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro

5. Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" **a destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni d'uso non qualificabili ai sensi di legge** (diverse da residenziale, industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, commerciale all'ingrosso, direzionale di servizio, agricola), fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria" (Ma) e "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc). Per questa categoria di edifici non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso rispetto a quello esistente legittimato da titolo abilitativo o da atto pubblico esistente alla data di adozione del PO.

- Insediamenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale

6. Gli "**Insediamenti specialistici (con funzioni non agricole)**" in territorio rurale, sono identificati dal PO con apposita simbologia e campitura grafica negli elaborati del Quadro propositivo (QP), comprensivi dei relativi "resedi di pertinenza" di cui all'art. 64 comma 1 lett. d) della LR 65/2014. Sono costituiti da edifici, infrastrutture ed impianti che presentano una particolare complessità dell'articolazione planivolumetrica, distributiva e/o localizzativa, ovvero tipologico – funzionale, nonché configurazioni tendenzialmente incoerenti rispetto al territorio agricolo e/o forestale entro cui risultano ubicati, non privi talvolta di aspetti di degrado e dequalificazione che determinano potenziali interferenze di natura paesistico-territoriale e ambientale da mitigare.

7. Per questi insediamenti, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma).

Allo scopo di favorire il riordino e la riqualificazione di questi insediamenti in rapporto al territorio rurale interessato, nonché con l'obiettivo di programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità insediativa, ad equilibrare la dotazione delle reti di urbanizzazione, a migliorare l'inserimento paesaggistico e ambientale, il PO mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) ammette inoltre le seguenti ulteriori categorie di intervento:

- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc),
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- le “addizioni volumetriche” (Ad), realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, **oppure funzionali alla chiusura e/o tamponamento di porticati, logge e altre strutture interne alla sagoma esistente**,³³ anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie Coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore al 10%;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente ai fini dell’adeguamento dell’altezza utile interna di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie e fermo restando la Superficie edificata (Se) esistente;
- la “sostituzione edilizia” con contestuale incremento volumetrico (Se). In particolare l’incremento volumetrico non potrà essere superiore all’addizione volumetrica indicata alla precedente punto elenco (10% di Superficie edificabile - Se). In questo caso l’altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 9,50, ovvero a quella massima dell’edificio esistente più alto. In caso di totale demolizione e ricostruzione, deve essere al contempo garantito un indice di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria costituente il resede di pertinenza.

Mediante il PUC e attraverso la sottoscrizione della relativa convenzione, sono in particolare regolati:

- gli interventi, le opere e le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e quelli di contestuale corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività esistenti, privilegiando soluzioni ad elevato gradiente verde (alberature e filari alberati, siepi, argini vegetati, macchie di bosco, ecc.) e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- gli interventi, le opere e le modalità per l’adeguamento, l’integrazione e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria (anche esterne al resede di pertinenza) con particolare riferimento alla viabilità e alla rete dei servizi di acquedotto e fognatura;
- gli interventi e le modalità di efficientamento ed approvvigionamento energetico, con particolare attenzione per l’installazione di impianti e tecnologie che assicurino l’uso di fonti rinnovabili;

da realizzare a carico del proponente, comprensivi delle eventuali condizioni per l’uso pubblico delle strutture all’aperto pertinenziali, con particolare riferimento per le aree di sosta e parcheggio e delle modalità di manutenzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla realizzazione degli interventi e per un arco temporale congruo a monitorare gli effetti delle trasformazioni urbanistico – edilizie effettuate. Tramite il PUC è inoltre verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle categorie funzionali esistenti verificato.

8. Per questi insediamenti, fatta salva la sola destinazione “Agricola”, non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso secondo quanto disposto all’art. 35 delle presenti Norme.

Art. 35. Edificato sparso e/o isolato in territorio rurale. Disciplina delle funzioni

1. Nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e fermo restando quanto disposto in termini generali al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, nell’ambito della Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- Per gli “**insediamenti specialistici (con funzioni non agricole)**” ricadenti in territorio rurale di cui all’art. 34 comma 6, 7 e 8, non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso e gli edifici rimangono vincolati alle destinazioni d’uso esistenti.
- Per tutti gli “**edifici a destinazione d’uso diversa da quella agricola**” ricadenti in territorio rurale ed indipendentemente dalle classificazioni morfo - tipologiche indicate e regolate ai precedenti art.li 33 e 34, quelle specificatamente indicate per ogni singola “Zona” al Titolo III Capi II, III e IV

³³ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

delle presenti Norme.

- Per gli **“edifici a destinazione agricola”** ricadenti in territorio rurale, fermo restando le limitazioni di cui all’art. 81 della medesima legge regionale, il mutamento di destinazione d’uso è ammesso secondo quanto disciplinato agli articoli 82 e 83 della stessa LR 65/2014, secondo le ulteriori prescrizioni di seguito riportate.
- 2.** Fermo restando le limitazioni di cui all’art. 81 della LR 65/2014, il mutamento di destinazione d’uso degli **“edifici a destinazione agricola”** ricadenti in territorio rurale è ammesso dal PO secondo quanto disciplinato agli articoli 82 e 83 della stessa LR 65/2014. In particolare:
- a) il mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale (ovvero classificati dal PO edifici sparsi e/o isolati di impianto storico), è consentito, previa approvazione del programma aziendale (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all’art. 82 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
 - b) il mutamento di destinazione d’uso agricola di edifici diversi da quelli aziendali è ammesso dal PO secondo le disposizioni e limitazioni di cui allo stesso art. 83 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate.
- 3.** Per gli edifici a destinazione agricola classificati dal PO **Edificato sparso e/o isolato “di impianto storico”**, il mutamento di destinazione d’uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto disposto per le diverse “Zone”, è sempre ammesso, anche tenendo conto delle categorie di intervento stabilite dal PO per le diverse categorie di edifici, secondo quanto disposto all’art. 34 delle presenti Norme.
- 4.** Per gli edifici a destinazione agricola classificati dal PO **Edificato sparso e/o isolato “di recente formazione”**, il cambio di destinazione d’uso agricola, in altre categorie funzionali secondo quanto indicato per le diverse “Zone”, è ammesso, anche tenendo conto delle categorie di intervento stabilite dal PO per le diverse categorie di edifici, secondo quanto disposto all’art. 34 delle presenti Norme, con esclusione del mutamento di destinazione nella categoria funzionale **“Residenziale”** per la quale valgono le seguenti obbligatorie condizioni e limitazioni:
- Il mutamento di destinazione d’uso in **“Residenziale”** non deve comportare aumento della superficie edificata (Se) esistente. Nel caso di mutamento di destinazione mediante la categoria di intervento della **“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”** l’intervento di demolizione dovrà avere ad oggetto tutti gli edifici presenti all’interno del resede di pertinenza e la ricostruzione da realizzarsi mediante la realizzazione di un unico edificio non potrà avere superficie edificabile (Se) superiore a 120 mq e la superficie edificata eventualmente eccedente demolita non potrà essere ricostruita.
 - Gli interventi connessi con il mutamento di destinazione d’uso in **“Residenziale”** sono ammessi esclusivamente all’interno del resede di pertinenza, come definito all’art. 5 delle presenti Norme, alla condizione che gli edifici esistenti siano effettivamente dotati di essenziali opere di urbanizzazione primaria e, a tal fine, devono essere serviti dalla viabilità pubblica o da viabilità privata regolarmente legittimata collegata con la viabilità pubblica, ed essere almeno serviti o servibili, dalle dotazioni infrastrutturali dei servizi di approvvigionamento idrico (acquedotto), di approvvigionamento energetico (rete energia elettrica) e di smaltimento delle acque reflue (fognatura).
- 5.** Al fine di assicurare la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il miglioramento e la riqualificazione delle **“aree agricole di pertinenza”** e il corretto inserimento paesaggistico in relazione al **“resede di pertinenza”**, come definite all’art. 5 delle presenti Norme, il progetto degli interventi e delle opere e il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi aventi per oggetto il mutamento di destinazione di edifici rurali, di cui ai precedenti commi, deve altresì garantire il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni attuative:
- la realizzazione di nuove opere di accesso carrabile e pedonale è ammessa solo all’interno del resede di pertinenza disciplinato dal PO, privilegiando percorsi già esistenti e legittimati se privi di valore storico;
 - la sezione massima degli accessi non dovrà essere superiore a 3,50 mt., avere sviluppo lineare (misurato al centro del tracciato) non superiore a 100 mt, avere pendenza massima sull’intero

tracciato non superiore al 12%;

- fatti salvi i primi 5 mt. dall'intersezione con la viabilità pubblica che dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con la corretta intersezione, la superficie degli accessi così come ogni altra opera di sistemazione esterna, non deve essere pavimentata e deve essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente in terra battuta, anche mista a ghiaia e/o pietra locale e asfalto architettonico, ovvero in piastre semplicemente appoggiate a terra in pietra locale, o in alternativa, mediante superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti; comunque escludendo asfalto, cemento e resine sintetiche;
- le eventuali nuove opere d'arte e muri di contenimento, fermo restando esigenze di natura strutturale (comunque da mitigare), devono essere realizzati con materiali lapidei di tipo locale e con tecniche tradizionali fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi dei manufatti nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (cigionamenti e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica;
- nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Non è comunque ammessa l'alterazione e la trasformazione permanente delle sistemazioni idraulico agrarie storico - tradizionali esistenti (da documentare con adeguato ed esaustivo rilievo fotografico esteso all'intera area oggetto di intervento), dei filari alberati, delle alberature segnaletiche e monumentali, dei manufatti storico-tradizionali e di quelli funzionali alle pratiche agricole e colturali, con particolare riferimento per terrazzamenti, muri di contenimento anche a secco, lunette, cigionamenti, opere di regimazione idraulica e microreticolo di controllo delle acque meteoriche e superficiali.

6. Gli interventi di sistemazione ambientale delle *"aree agricole di pertinenza"*, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, secondo quanto disposto dallo stesso art. 83 della LR 65/2014, devono invece garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti. Deve essere assicurato il mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. In questo quadro gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 36. Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale. Definizione

1. Fermo restando le previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione", di cui all'art. 59 delle presenti Norme, nell'ambito della *"Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale"* non sono ammessi interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella "Agricola".

2. La realizzazione di nuovi edifici e l'installazione di manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, da parte dell'imprenditore agricolo o da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, è ammessa ai sensi degli art.li 70, 73 e 78 della LR 65/2014, qualora necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e nei casi specificatamente disciplinati nelle norme relative alle diverse "Zone" del territorio rurale individuate dallo stesso PO, di cui al Titolo III Capi II e III delle presenti norme.

- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola

3. Si tratta dei **“Nuovi edifici rurali”**, in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 73 della LR 65/2014, da realizzarsi previa approvazione del Programma Aziendale (PAPMAA), non avente valore di piano attuativo (fatta salva l’obbligo di approvazione della convenzione o dell’atto d’obbligo unilaterale da parte del Consiglio Comunale) presentato dall’imprenditore agricolo professionale, ed in particolare della:

- **3.1.** Costruzione di **“Nuovi edifici rurali ad uso abitativo”** necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall’art. 73, comma 2 della LR 65/2014, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute agli art.li 4 e 5 del Regolamento di cui al DPGR n° 63R/2016.
- **3.2.** Costruzione di **“Nuovi annessi agricoli”** necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, secondo quanto disposto e prescritto dall’art. 73, comma 4 della LR 65/2014, nonché secondo le ulteriori disposizioni contenute all’art. 5 del Regolamento di cui al DPGR n° 63R/2016.

4. In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale:

- i **“nuovi edifici rurali ad uso abitativo”** non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 120 mq, altezza superiore a 7,50 mt (max 2 piani fuori terra). Non sono ammesse coperture piane;
- **“nuovi annessi agricoli”**, nella dimensione individuata e dimostrata dal Programma Aziendale, non potranno avere altezza superiore a 7,50 mt. Non sono ammesse coperture piane.

Nella realizzazione degli interventi e delle opere si devono inoltre osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il progetto dovrà prevedere l’uso di materiali tradizionali, l’impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, la definizione di un impianto planivolumetrico improntato alla massima semplicità avendo come guida le articolazioni semplici e lineari degli edifici e dei manufatti di impianto storico, proponendo soluzioni formali e localizzative adeguate ai caratteri e alla morfologia dei luoghi, per lo più conformi all’edilizia tradizionale e locale;
- gli edifici dovranno presentare, configurazioni ed impianti ispirati alla tradizione e alle sue regole compositive, sia nella progettazione delle strutture che nella selezione degli elementi formali e del linguaggio architettonico. L’impianto planimetrico dovrà ricondursi a forme lineari e regolari, impiegando anche nella definizione dell’involucro edilizio tecniche e materiali per lo più di tipo tradizionale;
- la collocazione degli edifici dovrà ricadere preferibilmente in aree adiacenti o prospicienti la viabilità e i percorsi esistenti e/o gli edifici già esistenti, privilegiando le forme aggregate di edifici piuttosto che la dispersione puntuale di manufatti. Fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, i nuovi edifici devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno e gli sbancamenti, evitando l’interferenza con maglia poderali, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali.

- Nuovi annessi agricoli minimi dell’impresa agricola

5. Si tratta dei **“Nuovi annessi agricoli minimi”**, in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 73, c. 5 della LR 65/2014 e all’art. 6 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016 che non richiedono la presentazione del Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero:

- **5.1.** Costruzione di **“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”** (PAPMAA), secondo le disposizioni di cui all’art. 6, commi 2 e 3 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.
- **5.2.** Costruzione di **“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da**

coltivare”, per le imprese che esercitano in via prevalente le attività di allevamento intensivo di bestiame; trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori; allevamento di equidi, secondo le disposizioni di cui all'art. 6, commi 4 e 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

6. In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale

- **6.1.** Per i *“Nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”* di cui al precedente punto 5.1.:
 - i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere (indipendentemente dall'ordinamento colturale) una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 5.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
 - i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni e alle caratteristiche delle attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
 - i nuovi annessi agricoli non potranno avere Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a 120 mq e altezza superiore a 6,50 mt.
 - i nuovi annessi dovranno presentare forme architettoniche tradizionali, sempre ispirate alla tradizione e alle sue regole compositive, sia nella progettazione delle strutture che nella selezione degli elementi formali, impiegando anche nella definizione dell'involucro edilizio tecniche e materiali per lo più di tipo tradizionale;
 - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile la realizzazione di nuove strade poderali.
- **6.2.** Per i *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”* di cui al precedente punto 5.2.:
 - i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 10.000, composti anche da lotti non contigui ma costituenti un'unica unità poderale;
 - i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni e alle caratteristiche delle attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
 - i nuovi annessi agricoli non potranno avere Superficie edificata (edificabile) superiore a 120 mq e un'altezza non superiore a 6,50 mt.

I nuovi annessi agricoli minimi, di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2 non devono essere dotati di impianti finalizzati all'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

- **Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola**

7. Si tratta dei **“Manufatti temporanei”** e degli **“Ulteriori manufatti ad uso agricolo”** da realizzarsi da parte dell'impresa agricola in assenza di Programma Aziendale (PAPMAA), ovvero l'installazione, per lo svolgimento dell'attività agricola, di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 70 della LR 65/2014. In particolare:

- **7.1.** Installazione di *“manufatti aziendali temporanei”* e *“serre temporanee”* per periodi non superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 1, della LR 65/2014 e secondo le ulteriori

disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

- **7.2.** Installazione di “*manufatti aziendali*” e “*serre*” per periodi superiori ai due anni, di cui all'art. 70, comma 3, lettera a) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 2 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.
- **7.3.** Installazione di “*manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo*”, di cui all'art. 70, comma 3, lettera b) della LR 65/2014 e secondo le ulteriori disposizioni di cui all'art. 3 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

I suddetti manufatti temporanei ad uso agricolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere detti manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

- Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, ricovero animali domestici, esigenze venatorie)

8. Si tratta dei “*Nuovi manufatti agricoli*” realizzabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 78 della LR 65/2014 e agli art.li 12 e 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016, ovvero:

- **8.1.** Costruzione di “*Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale*”, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- **8.2.** Costruzione di “*Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici*”, secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;
- **8.3.** Costruzione di “*Nuovi manufatti per esigenze venatorie*”, di cui all'art. 34 bis della LR 12 gennaio 1994, n°. 3/1994 (Recepimento della L. 157/1992 “Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio”).

9. In conformità ai riferimenti legislativi e regolamentari richiamati, per tutte le categorie di manufatti si cui al precedente comma 8, cumulabili esclusivamente per tipologia nell'ambito del medesimo fondo agricolo, il PO definisce le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche massime che possono essere ulteriormente dettagliate nel RE comunale:

- **9.1.** Per i “*Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale*”, di cui al precedente punto 8.1.:
 - il fondo agricolo oggetto di intervento deve essere effettivamente coltivato (documentando le attività agricole in essere) ed avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 1.500. I manufatti agricoli non potranno avere, una Superficie edificabile (o edificata) (Se) superiore a mq. 25 e un'altezza non superiore a mt. 2,40;
 - per fondi di dimensione minima catastale inferiore a mq. 1.500, i manufatti agricoli non potranno avere un'altezza superiore a mt. 2,40 e una Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 16;
 - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali;
 - i manufatti agricoli devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee. Sono consentiti limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l'appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale. L'ancoraggio deve essere comunque facilmente rimovibile;
 - i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e

- dotazioni di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno e/o canniccato o altro materiale leggero, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
 - il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno, pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato "a secco"; gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o ferro - acciaio verniciato.
- **9.2.** Per i "**Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici**", di cui al precedente punto 8.2.:
- in specifico riferimento alle sole attività concernenti la "*Tutela degli animali*", nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti minimi previsti dalla LR 59/2009 e dal Regolamento di cui al DPGR n° 38R/2011, ovvero per l'esclusivo ricovero delle specie - famiglie di "canidi", delle specie - famiglie di "equini", anche finalizzate ad attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro e fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'autorità competente ai fini del rispetto delle norme igienico sanitarie, i manufatti per il ricovero di animali domestici devono avere le seguenti caratteristiche:
 - il fondo agricolo oggetto di intervento deve avere una dimensione minima catastale non inferiore a mq. 3.000;
 - i manufatti non potranno avere un'altezza massima in gronda superiore a 4,50 mt e una superficie coperta non superiore a 12 mq ogni 500 mq di superficie del fondo e comunque fino ad un massimo di 100 mq di Superficie Coperta;
 - gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, devono di norma essere disposti in piano o su terrazze naturali, allo scopo di limitare i movimenti di terreno, evitando l'interferenza con la maglia poderale, le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e limitando per quanto possibile le movimentazioni di terreno e la realizzazione di nuove strade poderali;
 - i manufatti devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza la formazione di opere murarie e fondazionali, ovvero massetti o platee, fatta salva l'installazione di manufatti e strutture necessarie al rispetto di norme igienico sanitarie. Sono consentite limitate e modeste opere di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali, ovvero l'appoggio su traversine in legno o altro materiale naturale o seminaturale;
 - i manufatti agricoli devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie) e non devono presentare soluzioni distributive e dotazioni di impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo
 - i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, paesaggisticamente compatibile;
 - per questi interventi deve essere presentata idonea documentazione volta a dimostrare le finalità sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero sopraindicate, le modalità e le tecniche costruttive dei manufatti che costituiscono oggetto specifico della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al successivo comma 10.
- L'intervento può anche prevedere parametri di superficie coperta maggiori rispetto a quelli indicati e caratteristiche dei manufatti differenti rispetto a quanto sopra in elenco, se adeguatamente motivate in rapporto alle finalità precedentemente indicate e, in questo caso, la convenzione o l'atto d'obbligo esplicitandone gli interessi di natura generale, dovrà individuare gli aspetti e le modalità di uso ed interesse pubblico connessi alla realizzazione dei manufatti.
- in riferimento a tutte le altre categorie e specie - famiglie di animali domestici (avicunicoli,

ovicaprini, bovini, suini), comunque diversi da quelli di cui al precedente punto si applicano le prescrizioni dimensionali e tipologiche massime di cui precedente punto 9.1.

- **9.3.** Per i **“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”**, di cui al precedente punto 8.3.:
 - fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alla LR n° 3/1994 e delle ulteriori indicazioni e prescrizioni a tal fine impartite dalla pianificazione, regolamentazione e programmazione settoriale in materia venatoria, i manufatti non potranno avere una Superficie Coperta superiore a 4 mq e un'altezza massima in gronda superiore a 2,20 mt;
 - fermo restando la disciplina e le disposizioni settoriali in materia, la realizzazione dei manufatti, deve essere eseguita esclusivamente in legno e/o cannicciato, non deve comportare modifiche allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie tradizionali presenti.

10. Per tutte le categorie di manufatti di cui ai precedenti punti 9.1., 9.2., 9.3., gli interventi sono subordinati alla formazione di un titolo abilitativo, convenzionato o in alternativa corredato di atto d'obbligo, che preveda l'impegno del proponente gli interventi alla rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi nello stato originario in caso di cessazione dell'attività e dell'uso.

L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile. Essi costituiscono pertanto intervento “una tantum”, anche in più interventi successivi, e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti. Nel caso in cui i parametri dimensionali dei manufatti preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente articolo è comunque ammesso il raggiungimento della dimensione massima ammessa dal PO, nelle forme ed alle condizioni indicate ai precedenti commi.

Capo II - Aree agricole e forestali (E)

Art. 37. Aree agricole produttive (E1)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *“Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali”* corrispondenti alle *“Aree agricole produttive”*, costituite prevalentemente da aree agricole della pianura dell'Arno e dei suoi affluenti, anche oggetto di bonifiche e regimazioni idrauliche, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture orticole, seminativi di tipo intensivo e/o estensivo, ovvero da colture ed elementi di un'agricoltura tipica dei territori irrigui, proprie delle attività dei contesti agricoli delle pianure alluvionali o di fondovalle.

2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE. Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle disciplinate agli art.li 33 e 34 delle presenti Norme.

3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. In queste “Zone” il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 36 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi agricoli”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 36 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”* (PAPMAA), di cui all'art. 36 comma 5 punto 5.1 delle presenti Norme;

- fermo restando quanto disposto all'art. 18 comma 5 delle presenti Norme, la costruzione di "Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare", di cui all'art. 36 comma 5 punto 5.2 delle presenti Norme;
- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei", di cui all'art. 36 comma 7 punti 7.1, 7.2, e 7.3 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.3 delle presenti norme.

4. Prescrizioni di dettaglio. In queste "Zone" sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture e gli impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; le reti di telecomunicazione; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.

5. Fatti salvi i casi di esclusione (aree non idonee individuate ai sensi della LR 11/2011- secondo quanto a tal fine riportato in via ricognitiva nel Quadro conoscitivo del PS) e l'eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 della LR 65/2014 (nei casi dallo stesso articolo disciplinati), nonché le prescrizioni e prescrizioni d'uso della disciplina dei "Beni Paesaggistici" del PIT/PPR, è altresì ammessa la "Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia" (le).

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

c) commerciale al dettaglio limitatamente alle seguenti categorie: c.4; c.5; c.6; c.9; c.10, c.13; c.15;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto disposto all'art. 35 delle presenti Norme in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità immobiliari (UI) esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetrica" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 34 comma 4 punto 4.6. delle presenti Norme.

Art. 38. Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali" corrispondenti alle "agricole di interesse paesaggistico", costituite prevalentemente da aree

agricole pedecollinari o collinari, comprendenti attività agricole tradizionali di valore tipicamente produttivo dominate (prevalentemente con frutteti, orti, colture arboree, oliveti e vigneti) che rivestono uno specifico interesse, anche in ragione della diffusa presenza di sistemazioni idraulico – agrarie e relativi sestii di impianto.

2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE. Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle disciplinate agli art.li 33 e 34 delle presenti Norme.

3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. In queste “Zone” il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi annessi agricoli”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 36 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale”* (PAPMAA), di cui all’art. 36 comma 4 punto 4.1 delle presenti Norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei”*, di cui all’art. 36 comma 7 punti 7.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”*, di cui all’art. 36 comma 8 punto 8.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”*, di cui all’art. 36 comma 8 punto 8.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi manufatti per esigenze venatorie”*, di cui all’art. 36 comma 8 punto 8.3 delle presenti norme.

Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di *“nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo”* necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 36 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare”*, di cui all’art. 36 comma 5 punto 5.2. delle presenti Norme;
- l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei”*, di cui all’art. 36 comma 7 punti 7.2, e 7.3. delle presenti Norme.

4. Prescrizioni di dettaglio. In queste “Zone” sono inoltre ammesse:

- le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria;
- le opere di manutenzione, recupero, adeguamento e ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie, attraverso l’impiego di tecnologie e materiali di finitura tradizionali, coerenti con i caratteri del contesto paesaggistico e con l’utilizzo prioritario di tecniche dell’ingegneria naturalistica e ambientale;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio.

In questo “Zone” non è comunque ammessa l’installazione di cartelli, pannelli, strutture ed impianti pubblicitari, cartellonistica pubblicitaria stradale e non, ancorché precari, a carattere temporaneo e/o rimovibili. Non è altresì ammessa la realizzazione di impianti e reti tecnologiche e ogni altra

struttura o infrastruttura tecnologica, tralicci e linee aeree.³⁴

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- c) *commerciale al dettaglio limitatamente alle sub- categorie c.4; c.5; e C.6;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Fermo restando quanto disposto all'art. 35 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale – artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" e "commerciale al dettaglio" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetrica" e di "sostituzione edilizia" di cui all'art. 34 comma 4 punto 4.6. delle presenti Norme.

Art. 39. Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali" corrispondenti alle "Aree di interesse ambientale e naturalistico", costituite dalle aree di fondovalle perifluviali, pedecollinari e collinari caratterizzate per la prevalenza di boschi, arbusteti, macchie di bosco e formazioni ripariali. Per le specifiche caratteristiche di queste "Zone" il PO garantisce il rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione.

2. Categorie di intervento. Indicazioni generali. Fatte salve le disposizioni di cui alla LR n. 39/2000 e smi (legge forestale della Toscana) e del relativo Regolamento attuativo di cui al DPGR. n° 48R/2003, è ammessa la sola attività edilizia libera, purché non osti al raggiungimento di efficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, delle funzioni protettive e produttive escludendo, al contempo, azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore.

3. Categorie di intervento. Interventi sul PEE. Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle disciplinate agli art.li 33 e 34 delle presenti Norme.

4. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. In queste "Zone" il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 36 comma 3 punto 3.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.2 delle presenti Norme;
- la costruzione di "Nuovi manufatti per esigenze venatorie", di cui all'art. 36 comma 8 punto 8.3. delle presenti norme.

Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi:

- la costruzione di "nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo" necessari e commisurati alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 36 comma 3 punto 3.1 delle presenti Norme;
- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del

³⁴ Comma integrato in esito all'emendamento approvato nell'ambito della Delibera di Consiglio Comunale di adozione del PO (15.12.2022)

- Programma Aziendale*” (PAPMAA), di cui all’art. 36 comma 5 punto 5.1. delle presenti Norme;
- la costruzione di *“Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”*, di cui all’art. 36 comma 5 punto 5.2 delle presenti Norme;
 - l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei”*, di cui all’art. 36 comma 7 punti 7.1, 7.2, e 7.3 delle presenti Norme.

5. Prescrizioni di dettaglio. Sono vietate le trasformazioni morfologiche e ambientali, le movimentazioni di terra e gli scavi, fatte salve le opere pubbliche o di pubblica utilità; sono altresì vietate le attività di escavazione e le attività minerarie, le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura, i depositi temporanei e ogni altro intervento od opera che pregiudichi in via permanente la stabilità e la qualità delle *“Zone”* interessate o che producano innalzamento dei livelli di vulnerabilità e fragilità.

In questo *“Zone”* non è comunque ammessa l’installazione di cartelli, pannelli, strutture ed impianti pubblicitari, ancorché precarie, a carattere temporaneo e/o rimovibili.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) *“di Servizio”*;

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Fermo restando quanto disposto all’art. 35 in riferimento al mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso.

Il mutamento di destinazione d’uso di UI esistenti a destinazione *“industriale – artigianale”* e/o *“commerciale all’ingrosso”* nella destinazione d’uso *“residenziale”* e *“direzionale di servizio”* è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di *“addizioni volumetrica”* e di *“sostituzione edilizia”* di cui all’art. 34 comma 4 punto 4.6. delle presenti Norme.

Capo III- Insediamenti periurbani e/o rurali (N - V)

Art. 40. Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *“Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi”* corrispondenti alle *“Ville – fattorie di impianto storico”*, comprendenti le ville – fattorie di valore architettonico e monumentale, limitatamente a quelle ricadenti in territorio rurale. All’interno della medesima *“Zona”* il PO distingue in particolare la seguente classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia e codice alfa-numericum negli elaborati cartografici del Quadro propositivo (QP):

- *Edifici di valore architettonico e monumentale - Ville*;
- *Altri edifici di impianto storico*;
- *Edifici recenti privi di interesse*.

2. Disposizioni normative. Rinvio alla disciplina delle omologhe *“Zone”* del territorio urbanizzato.

In ragione delle analoghe caratteristiche costitutive e morfotipologiche, le disposizioni normative del PO (categorie di intervento, parametri urbanistico edilizi, prescrizioni di dettaglio, dimensione e frazionamento delle unità immobiliari, disciplina delle funzioni, ulteriori prescrizioni e condizioni), sono quelle delle corrispondenti *“Zone”* poste nel territorio urbanizzato, di cui all’art. 23 delle presenti Norme.

Art. 41. Nuclei rurali di impianto storico (Na)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *“Ambiti delle aree e degli*

insediamenti agricoli periurbani o interclusi” corrispondenti ai “*Nuclei rurali di impianto storico*”, comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi su versanti e sommità collinari nei quali, oltre ai caratteri dell’architettura di base tradizionale, prevalgono le forti relazioni con gli ambiti agricoli e il territorio aperto. Il PO, in forma complementare alla disciplina definita per le analoghe “Zone” poste nel territorio urbanizzato, distingue la seguente classificazione storico - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro propositivo:

- *Edifici di valore architettonico e monumentale (1);*
- *Edifici di interesse architettonico (2);*
- *Edifici di interesse tipologico e ambientale (3);*
- *Edifici allo stato di rudere (R);*
- *Edifici recenti o privi di interesse.*

2. Categorie di intervento. Edificato, rinvio ad analoga disciplina del territorio urbanizzato. In ragione degli analoghi caratteri tipologici, le categorie di intervento ammesse dal PO per i Nuclei rurali di impianto storico posti in territorio rurale, sono quelle indicate per i corrispondenti edifici ricadenti nei “*Tessuti storici*” (A), ubicati in territorio urbanizzato di cui all’art. 22 delle presenti Norme. In particolare:

- **2.1.** Per gli “*Edifici di valore architettonico e monumentale*” (1), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2.1 delle presenti Norme;
- **2.2.** Per gli “*Edifici di interesse architettonico*” (2), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2.2 delle presenti Norme;
- **2.3.** Per gli “*Edifici di interesse tipologico e ambientale*” (3), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2.3 delle presenti Norme;
- **2.4.** Per gli “*Edifici allo stato di rudere*” (R), le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2.4 delle presenti Norme
- **2.5.** Per gli “*Edifici recenti o privi di interesse*” le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all’art. 22 comma 2.5 delle presenti Norme;

Per gli edifici di impianto storico eventualmente privi di classificazione, diversi dai precedenti e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati di impianto storico, comunque posti all’interno delle “Zone” oggetto della “*Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale*”, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e di risanamento conservativo”;

3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali, rinvio ad analoga disciplina. Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e di cui costituiscono pertinenza, secondo quanto disposto all’art. 5 delle presenti Norme.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- c) *commerciale al dettaglio limitatamente alle sub- categorie c.4; c.5; e C.6;*
- d) *turistico - ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) “di Servizio”;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Il mutamento di destinazione d’uso di edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014.

5. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. In ragione degli analoghi caratteri costitutivi, le categorie di intervento ammesse dal PO per le diverse classificazioni di edifici si

applicano nel rispetto delle “*indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi*” di cui all’art. 22 comma 6 delle presenti Norme.

Art. 42. Nuclei rurali di recente formazione (Nb)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi*” corrispondenti ai “*Nuclei rurali di recente formazione*”, comprendenti agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente realizzati in accrescimento di nuclei di impianto storico, ovvero da episodi isolati nel territorio rurale determinati da previsioni di trasformazioni di previgenti strumenti di pianificazione.

2. Categorie di intervento. Edificato, rinvio ad analoga disciplina del territorio urbanizzato. In ragione degli analoghi caratteri tipologici, le categorie di intervento ammesse dal PO per i Nuclei rurali di recente formazione posti in territorio rurale, sono quelle indicate per i corrispondenti Tessuti ricadenti nel territorio urbanizzato ed in particolare dei “*Tessuti frangiati e di margine*” (B2), di cui al precedente art. 25 delle presenti norme

3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali, rinvio ad analoga disciplina. Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e di cui costituiscono pertinenza, secondo quanto disposto all’art. 5 delle presenti Norme.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

a) *residenziale*;

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub-categoria e.b) “*di Servizio*”;

g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.

Il mutamento di destinazione d’uso di edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della LR 65/2014.

Capo IV - Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

Art. 43. Reticolo idrografico e specchi d’acqua e relative aree di pertinenza

1. Definizione. Fermo restando quanto disciplinato al Titolo III Capi I, II, III delle presenti Norme, a fini esclusivamente ricognitivi, il PO identifica nelle cartografie di Quadro propositivo (QP), con apposita simbologia e caratterizzazione grafica, il reticolo idrografico e gli specchi d’acqua naturali ed artificiali riconoscibili in ragione delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, non necessariamente coincidenti con il “*Reticolo idrografico regionale*” e con il “*Reticolo idrografico del PAI o del PGRA*” come indentificati nelle “*Indagini idrogeologiche e simiche (QG)*” di cui all’art. 69 delle presenti Norme.

2. Categorie di intervento. Per queste “*Zone*” si applicano le specifiche disposizioni normative vigenti in materia di acque superficiali, compatibilmente e in forma integrata con le specifiche disposizioni definite per il “*Reticolo idrografico regionale*” del PIT con valenza di PPR e con il “*Reticolo idrografico del PAI*”, ora del “*PGRA del Bacino Distrettuale*” Appennino Settentrionale di cui al successivo comma 3.

3. Rinvio alle Indagini e alle disposizioni sovraordinate. Le “*Indagini idrogeologiche e simiche (QG)*” di cui all’art. 69 delle presenti Norme, individuano altresì in appositi elaborati cartografici:

- il “*Sistema idrografico regionale*”, comprendente in particolare il reticolo idrografico per il quale si applicano espressamente le disposizioni di cui alla LR 41/2018;
- il “*Reticolo idrografico*” del PAI del Bacino del fiume Arno, ora del PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, talvolta coincidente con quello richiamato alla precedente alinea, per il

quale si applicano le disposizioni dei piani sovraordinati richiamati.

Le diverse disposizioni normative di natura sovraordinata di cui al precedente punto elenco sono richiamate nel “Quadro geologico - tecnico” (QG) che si integrano con quelle di cui al precedente comma 2.

4. Criteri interpretativi ed identificativi. Nel caso in cui i reticoli precedentemente richiamati risultino tra loro coincidenti e/o sovrappONENTI, dovranno essere rispettate - in forma cumulativa - le rispettive discipline applicando le disposizioni e le prescrizioni ritenute più restrittive e cautelative.

Art. 44. Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio

1. Definizione. Le “Aree di salvaguardia, idrogeologica del territorio”, sono individuate dal PO tenendo conto delle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica e degli studi idraulici del PS, come integrati dallo stesso PO, nel rispetto di specifiche disposizioni dei PAI dell’Autorità di Bacino del fiume Arno, nonché del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale, ovvero in applicazione della disciplina di cui alla LR 41/2018 e delle direttive di cui all’art. 104 della LR 65/2014 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 5/2020. Queste aree, in attesa del formale recepimento degli studi idraulici del PS nell’ambito della pianificazione di Bacino Distrettuale, sono assimilate alle “Aree B” del “Piano di Bacino (PAI), stralcio Rischio Idraulico” del fiume Arno vigente e cioè quali aree potenzialmente destinate alla realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità.

2. Categorie di intervento. Rinvio alle disposizioni per le singole “Zone”. In queste aree, non aventi valore conformativo del regime e della destinazione dei suoli, si applicano le disposizioni delle diverse “Zone” del Territorio urbanizzato o del rurale entro cui risultano indicate, fatta salvo quanto prescritto al successivo comma 3.

3. Categorie di intervento. Condizioni e limitazioni. In queste aree, in esito agli studi idraulici elaborati per il PS e fino al loro formale recepimento negli strumenti della pianificazione di “Bacino Distrettuale” sovraordinata, secondo quanto a tal fine disciplinato dallo stesso PS, si applicano in forma cautelativa, le prescrizioni e condizioni di cui all’art. 3 del “Piano di Bacino (PAI), stralcio Rischio Idraulico” del fiume Arno. In ogni caso non è ammessa la realizzazione di “Nuovi edifici a destinazione agricola”, di cui all’articolo 36 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di interventi di “nuova edificazione” (Ne) e la realizzazione di nuovi manufatti, ancorché funzionali alla conduzione dei fondi, ovvero aventi natura accessoria o pertinenziale, in quanto destinate alla realizzazione degli interventi di contenimento, riduzione e prevenzione del rischio idraulico, ovvero per gli interventi infrastrutturali ritenuti necessari alla conseguente realizzazione di casse di laminazione e/o espansione. Sono invece ammesse qualora funzionali al conseguimento di finalità di salvaguardia idrogeologica:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE MODALE

Art. 45. Definizione tematica, articolazione e “Zone” delle attrezzature, servizi e rete modale

1. La disciplina delle “**Trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale**”, persegue gli obiettivi generali ed attua le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “*Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE*” del PS, in forma complementare alla disciplina definita per i “*Servizi, dotazioni territoriali e Standard Urbanistici*” e alle “*Determinazioni progettuali della rete della mobilità*” dello stesso PS. A tal fine, secondo quanto indicato al precedente art. 12, la suddetta disciplina si applica alle seguenti “Zone”:

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)*
- *Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)*
- *Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)*
- *Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto)*
- *Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)*

Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

- *Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)*
- *Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)*

Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

- *Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)*
- *Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)*
- *Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)*
- *Rete viaria e spazi aperti di miglioramento dell'accessibilità urbana*
- *Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale*
- *Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)*

2. Trattasi delle zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell'articolo 2 del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico che concorrono al prioritario soddisfacimento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici riferiti all'intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all'applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificato dal DPGR n° 32R/2017.

3. Ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici di cui al precedente comma 2, ovvero ai fini dell'adeguamento ed integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e più in generale delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, le previsioni che seguono si integrano con le previsioni contenute nella disciplina delle “*Trasformazioni. Nuove previsioni*”, secondo quanto a tal fine disposto al Titolo V delle presenti Norme.

Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

Art. 46. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)

1. **Definizione.** Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a verde pubblico o di uso pubblico, a spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, lo svago e le attività ludico - ricreative all'aperto, nonché le altre aree, comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, così come gli equilibri dell'ecosistema urbano, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione quali orti sociali, boschi urbani, stanze verdi. Sono “Zone” corrispondenti a quelle indicate alla lettera c)

dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e possono anche comprendere le aree e gli spazi privati eventualmente convenzionati e/o da convenzionare all'uso pubblico.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone" il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Queste "Zone" devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee per il tempo libero e per l'attività fisica, anche con piccole attrezzature ed impianti in dotazione o di supporto alle attività collettive e all'associazionismo. In queste aree possono anche trovare collocazione complementari camminamenti, spazi per la sosta e il parcheggio, debitamente integrati nel verde e resi accessibili per utenze allargate.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, le attrezzature, i manufatti e gli impianti fissi.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

3. Categorie di intervento. Immobili e PEE. Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della dimensione non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto;
- la realizzazione di impianti sportivi, piste polivalenti e campi da gioco e per l'attività fisica all'aperto privi di volume, fatti salvi i volumi tecnici necessari alla corretta gestione delle infrastrutture di supporto.

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti, reti tecnologiche e manufatti di servizio, aree di sosta e parcheggio, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% del lotto urbanistico. E' inoltre ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di strutture di servizio, di non più di un piano fuori terra, destinati a servizi ludico - ricreativi, nonché a locali di servizio quali, ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione, complessivamente. Per ogni singola zona è altresì ammessa in aggiunta agli interventi precedentemente indicati la realizzazione di un manufatto accessorio funzionale alle attività del

parco (chiosco) della dimensione non superiore a mq 20 di superficie edificabile quale spazio per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande o di commercializzazione dei prodotti locali. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad verde attrezzato:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”. Per le “Zone” di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale delle attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di “nuova edificazione” (Ne) secondo i parametri edilizi e urbanistici precedentemente indicati. Restano altresì ferme ed eventualmente prevalenti le ulteriori disposizioni e prescrizioni indicate per le nuove previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, di cui all’art. 59 delle presenti Norme.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.5 e c.6;

e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b 7 e e.b 6 e ad esse assimilabili, comprensive di quelle relative allo svolgimento dell’esercizio ed attività fisica.

6. Ulteriori prescrizioni e condizioni. Nella sistemazione delle aree si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 30% dell’intera lotto urbanistico di riferimento, le essenze arboree da utilizzare sono quelle indicate dal RE o da regolamenti specifici comunali, comunque autoctone che contribuiscano all’abbattimento delle emissioni climalteranti. Gli interventi e le opere da realizzare devono in ogni caso definire soluzioni tecniche e tipologiche in grado di:

- assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i diversamente abili e le utenze deboli, secondo i principi del “design for all”;
- ridurre l’assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale con adeguata piantumazione di alberature di alto fusto;
- perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi che delle componenti del verde, nonché dei percorsi della mobilità lenta rispetto alle aree e gli insediamenti circostanti;
- garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come il corretto inserimento paesaggistico e la qualità ambientale rispetto al contesto territoriale interessato.

Art. 47. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate agli impianti, le strutture e le attrezzature sportive e ricreative, quali campi sportivi, piste, palestre, piscine, palazzetti dello sport, strutture e campi polivalenti di frazione, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968. Sono “Zone”, comprensive degli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità analoghe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativi di uso ed interesse pubblico.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, per queste “Zone” il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica immobili esistenti, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche dello specifico impianto sportivo.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

3. Categorie di intervento. Immobili e PEE. Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste "Zone", fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "*impianto storico*":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;

b) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "*recente formazione*", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rd);
- le "addizioni volumetriche" (Ad), realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) non superiore al 50% di quella esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente punto;
- la realizzazione di "piscine" e "impianti sportivi" ad uso pubblico, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme.

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture, reti tecnologiche e manufatti di servizio all'impianto, di aree di sosta e parcheggio pertinenziali, attrezzature ed impianti da gioco, l'adeguamento funzionale e dotazionale degli impianti e la realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio, dimensionati sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature ed impianti sportivi:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".

E' inoltre ammessa, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 30%, la "nuova edificazione" (Ne) di manufatti edilizi ed edifici pertinenziali e accessori all'impianto di non più di due piani fuori terra, destinati ad attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, quali tribune, spogliatoi, palestre, locali di servizio (ad esempio servizi igienici, magazzini, spogliatoi), nonché spazi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, di merchandising dei prodotti sportivi e book shop, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

Il PO ammette inoltre la realizzazione di strutture mobili e/o permanenti di copertura degli impianti, dei campi e degli altri spazi all'aperto per la pratica sportiva per una superficie coperta massima non superiore al 60% della superficie territoriale.

4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”. Per le “Zone” di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” (Ne) secondo parametri edilizi ed urbanistici stabiliti in sede di formazione dei titoli abilitativi sulla base delle normative UNI e CONI riferite allo svolgimento delle pratiche sportive alle quali l’impianto è destinato. Restano altresì ferme ed eventualmente prevalenti le ulteriori disposizioni e prescrizioni indicate per le nuove previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, di cui all’art. 59 delle presenti Norme.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionale c.5 e c.6;

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b 6) di servizio.

6. Ulteriori prescrizioni e condizioni. Le attrezzature e gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi l’utenza debole e diversamente abile.

Art. 48. Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione (F3) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate alle attività ed istituzioni scolastiche, all’educazione e alla formazione, ovvero gli immobili di pertinenza destinati dal PO ad asili nido, scuole materne, scuole dell’obbligo e superiori, nonché gli spazi per la didattica, la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili. Queste “Zone” corrispondono in parte a quelle indicate alla lettera a) dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, per queste “Zone” il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica degli immobili esistenti, indentificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di progetto (nuove previsioni), sottoposti a vincolo espropriativo, indentificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche della specifica attrezzatura per l’istruzione.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia alla erogazione di attività e servizi di interesse pubblico.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica, sulla base delle esigenze funzionali, ovvero sulla base di una specifica analisi delle dinamiche demografiche della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle attrezzature, comunque secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

3. Categorie di intervento. Immobili e PEE. Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste “Zone”, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di “*impianto storico*”:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
 - la “manutenzione straordinaria” (Ma);
 - il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
 - la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
 - gli “interventi pertinenziali” funzionali all’uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
 - le “addizioni volumetriche” (Ad), realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (Se), non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale da documentare in sede di formazione dei titoli edilizi.
- b) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro propositivo /QP) come di “recente formazione”, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
 - la “sostituzione edilizia” (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per all’addizione volumetrica di cui al precedente punto;
 - la realizzazione di “piscine” e “impianti sportivi” ad uso pubblico, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme.

E’ sempre ammessa la “nuova edificazione” (Ne) di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, aree di sosta e parcheggio pertinenziali, laboratori, magazzini, palestre, impianti e spazi da gioco, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi per l’istruzione e l’educazione che si intendono erogare. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature scolastiche:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”. Per le “Zone” di nuova previsione e per quelle in ampliamento funzionale delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” (Ne), secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque secondo i parametri edilizi derivanti dalle specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia, assicurando gli standard minimi prestazionali per il servizio di istruzione e scolastico che deve essere erogato. Restano altresì ferme ed eventualmente prevalenti le ulteriori disposizioni e prescrizioni indicate per le nuove previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, di cui all’art. 59 delle presenti Norme.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b 1) di servizio.*

6. Disciplina delle funzioni. Ulteriori prescrizioni e condizioni. In deroga a quanto disposto al precedente comma 5, ed esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale. È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l’edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell’art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alle categorie

funzionali di cui al precedente comma 4;

- il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali con esclusione delle seguenti categorie: *b) industriale e artigianale, f) commerciale all'ingrosso e depositi, g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

I proventi che perverranno dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune per la costruzione di nuove strutture scolastiche o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti.

Art. 49. Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *“Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano”* corrispondenti, in particolare, agli *“Ambiti di riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici”* interni agli insediamenti consolidati (Cenaia) e a servizio del territorio urbanizzato delle UTOE. Sono *“Zone”* destinate dal PO alla formazione di parchi urbani, di qualificazione e potenziamento del sistema di attrezzature, dotazioni e servizi (sportivi e ludico – ricreativi, verde attrezzato, per la ricreazione lo svago e il tempo libero, di miglioramento e sviluppo delle prestazioni e dei servizi ecologico – ambientali) anche in ampliamento ed integrazione degli spazi pubblici esistenti e comprensive di adeguate e complementari aree di sosta e parcheggio, ovvero per la logistica e l'accessibilità alle stesse attrezzature e servizi.

2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali. Per queste zone il PO prevede l'intervento diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, che assicuri tra l'altro l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del quadro conoscitivo del PO, al fine di fornire adeguate informazioni urbanistiche, infrastrutturali, funzionali, demografiche e sociali propedeutiche alla definizione di interventi ed opere finalizzati alla corretta progettazione, allo sviluppo e alla qualificazione dello spazio pubblico, coerenti con le finalità di riqualificazione e rigenerazione urbana.

3. Categorie di intervento, disposizioni di dettaglio. L'intervento diretto, di cui al precedente comma 2, dettaglia in particolare gli interventi e le opere da realizzare per la formazione di un parco urbano e di una unitaria area a verde attrezzato e centro di servizi sportivi, culturali e ludico – ricreativi, per la quale devono essere indicativamente individuati:

- le parti destinate a verde attrezzato, ovvero alla riforestazione (boschi urbani) o alla creazione di macchie e stanze verdi, privilegiando l'impianto di vegetazione di alto fusto, ovvero ad orti e/o giardini urbani e sociali;
- le parti destinate ad attrezzate per attività ludico ricreative e per il tempo libero, anche equipaggiate per attività temporanee (manifestazioni, feste, ecc.), di animazione e di pubblico spettacolo all'aperto;
- le parti destinate ad attrezzature ed impianti attività sportivi (palestra, impianto polivalente, ecc.) e corrispondenti spazi aperti pertinenziali, anche equipaggiati con arredi fissi ed altre sistemazioni idonee allo svolgimento della pratica sportiva;
- le parti destinate ad aree di sosta e parcheggio, comprensive degli itinerari e dei percorsi della mobilità lenta ciclo - pedonale, da considerare quale sistema di accessibilità, connessione e relazione funzionale tra le diverse parti.

E' ammessa dal PO la realizzazione di interventi di *“nuova edificazione”* (Ne) da realizzare con soluzioni progettuali integrate e conformi con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto insediativo interessato. Nelle diverse parti costitutive del parco urbano è inoltre ammessa la realizzazione di manufatti accessori (chioschi) e di strutture di servizio, quali ad esempio servizi igienici, magazzini e ripostigli, comprensivi delle eventuali strutture e manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione primaria quali, ad esempio, illuminazione, impianto di irrigazione, regimazione reticolo superficiale, integrazione dei servizi di rete. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione a parco urbano:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.5 e c.6

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio.

Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 50. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell’articolo 3 dal D.M. 1444/1968.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, per queste “Zone” il PO prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti (previsioni esistenti), identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di nuova previsione, sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili sia sugli immobili esistenti, che su quelli di nuova previsione, devono essere attuati mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, finalizzato a definire la consistenza, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche della specifica attrezzatura collettiva.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia alla erogazione di attività e servizi di interesse collettivo e generale.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica secondo parametri edilizi ed urbanistici stabiliti sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

3. Categorie di intervento. Immobili e PEE. Per gli immobili (edifici e manufatti) esistenti ricadenti in queste “Zone”, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di “*impianto storico*”:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” funzionali all’uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- le “addizioni volumetriche” (Ad) realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi

conseguenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale;

b) per gli altri edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di “recente formazione”, oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- la “sostituzione edilizia” (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di “addizioni volumetriche” di cui al precedente punto.

E’ sempre ammessa la “nuova edificazione” (Ne) di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione ad attrezzature:

- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

In queste “Zone” possono anche realizzate, in regime di proprietà pubblica o privata convenzionata, opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all’emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto “dopo di noi”, in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

4. Disposizioni per le Zone di “Nuova previsione”. Per le “Zone” di nuova previsione e per quelle in ampliamento funzionale delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione”, secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque secondo parametri in grado di assicurare gli standard minimi prestazioni per il servizio collettivo e di interesse generale che deve essere erogato. Restano altresì ferme ed eventualmente prevalenti le ulteriori disposizioni e prescrizioni indicate per le nuove previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, di cui all’art. 59 delle presenti Norme. Per la “Zona F4” ubicata il Loc. Laura (all’interno del polo produttivo esistente, il PO fa salve le ulteriori disposizioni e i parametri urbanistici approvati con specifica Variante al previgente RU (Variante al Regolamento Urbanistico vigente e adeguamento al PO adottato, ai sensi dell’art. 1 della LR 12/2022 relativo alla realizzazione della casa di comunità “Spoke” da realizzarsi in viale Karol Wojtyla in Località Pian di Laura).³⁵

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) *direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b. 2; e.b.3; e.b.4.; e.b.5.*

6. Ulteriori prescrizioni e condizioni. In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l’uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali) compatibili con le condizioni degli immobili.

Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

Art. 51. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono gli immobili destinati ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche

³⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

ed impianti, servizi di rete, di interesse generale pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico, ovvero affidate in concessione e/o gestione a società pubbliche, a partecipazione pubblica o private, quali:

- *Impianti idrovori ed impianti di sollevamento delle acque di bonifica;*
- *Impianti e attrezzature di smaltimento e depurazione delle acque reflue;*
- *Campi pozzi e di presa idropotabili ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;*
- *Impianti e attrezzature per la distribuzione di fonti energetiche e produzione di energia elettrica.*

2. Modalità e categorie di intervento. Fermo restando il prioritario rispetto della legislazione vigente in materia ambientale e paesaggistica sovraordinata, gli interventi edilizi e le opere comunque denominati, le sistemazioni di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale, ovvero di integrazione, ampliamento e di nuova edificazione di strutture, edifici e manufatti, comprensivi di depositi e stoccaggi di materiali e manufatti temporanei, sono in queste "Zone" sempre ammessi dal PO, nel rispetto delle specifiche norme settoriali vigenti per tali attrezzature e delle esigenze tecniche per l'efficace funzionamento degli impianti e delle reti che rivestono interesse pubblico e generale. La nuova edificazione (Ne) è ammessa nelle dimensioni minime necessarie al soddisfacimento di comprovate esigenze tecniche e di gestione, evidenziate in appositi elaborati tecnici.

Sono inoltre ammesse le categorie di intervento necessarie a garantire il miglioramento delle prestazioni igienico – sanitarie e quelli necessari all'adeguamento degli immobili alle vigenti norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione dei rischi. A tal fine sono comunque sempre ammesse:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".

Le linee, le reti e gli impianti tecnologici sono realizzati e mantenuti previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa di settore vigente in materia, nel rispetto della vigente legislazione in materia di governo del territorio, tutela e protezione dell'ambiente, tutela e protezione del paesaggio, difesa del suolo e rischio idrogeologico.

3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati. il PO individua negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, *QC.I.3 e QC.14 Ricognizione vincoli igienico - sanitari e ambientali" (Quadrante Nord e Quadrante Sud)*, in scala 1:10.000, di cui al precedente art. 3 comma 2, con valore esclusivamente ricognitivo, le fasce di rispetto dei servizi, delle reti e degli impianti, di cui al precedente comma 1, identificate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale. Gli interventi e le opere di natura urbanistico – edilizia, diverse da quelle indicate al precedente comma 2, possono essere realizzati previa verifica dell'effettiva dimensione – estensione della fascia di rispetto considerata e nella conseguente osservanza delle disposizioni normative ad essa collegate.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: *e) direzionale e di servizio*, limitatamente *alla sub categoria e.b.2. per i soli servizi* e strutture amministrative pertinenti i diversi impianti di cui al comma 1 e alla sub categoria *e.b.8.*

5. Ulteriori disposizioni e raccordo con altre "Zone" del PO. La realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui al precedente comma 1, è ammessa, oltre che nelle "Zone" appositamente classificate G1, anche nelle "Zone" classificate D1, D2 e D3 di cui al Titolo II Capo III delle presenti Norme, nonché I1 e I2, di cui al Titolo VI Capo II delle presenti norme. Localizzazioni in zone diverse da quelle precedentemente indicate sono ammesse previa verifica di compatibilità con le funzioni e le attività esistenti, da effettuarsi puntualmente - caso per caso - in relazione al contesto territoriale interessato e fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni definite dalla pianificazione e legislazione sovraordinata in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica e sismica.

Art. 52. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono i cimiteri presenti nel territorio comunale, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono anche a strutture e manufatti di impianto storico, in alcuni casi successivamente ampliati e trasformati rispetto all'impianto originario.

2. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali. In queste "Zone" si applicano in via prioritaria le disposizioni legislative vigenti in materia ed in particolare l'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

3. Categorie di intervento. Immobili e PEE. Fatte salve le eventuali deroghe ammesse sulla base delle disposizioni legislative precedentemente richiamate e fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO, sono le seguenti:

a) per gli edifici e manufatti esistenti appositamente indentificati nella cartografia di Quadro propositivo (QP) come di "impianto storico":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (Se) nei limiti e fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale documentate in base alle norme precedentemente richiamate e sulla base degli andamenti e degli indici demografici della popolazione;

b) per gli edifici e manufatti esistenti appositamente identificati nella cartografia di Quadro propositivo /QP) come di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- la "sostituzione edilizia" (Se), alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto.

In queste "Zone" è inoltre ammessa la ubicazione e/o realizzazione di "Cimiteri per animali di affezione", di cui alla LR 9/2015 e secondo le disposizioni del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 73R/2016. Sono altresì ammesse compatibilmente con la corretta gestione della prioritaria destinazione cimiteriale:

- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur);
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".

4. Fasce di rispetto, vincoli sovraordinati. Condizioni alla trasformazione. Il PO individua negli elaborati del quadro conoscitivo, "QC.1.3 e QC.14 Ricognizione vincoli igienico - sanitari e ambientali" (Quadrante Nord e Quadrante Sud), in scala 1:10.000, di cui al precedente art. 3 comma 2, le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti precedentemente richiamate, fatte salve le deroghe sulla base delle disposizioni di legge.

Per le diverse "Zone" del PO ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni e gli interventi ammessi dallo stesso PO secondo quanto disposto nelle presenti norme, fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione sopra richiamata, di cui

al precedente comma 2.

Nelle fasce corrispondenti ai cimiteri esistenti, ai sensi e secondo le disposizioni di cui al precedente comma 2, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti, previo parere delle autorità competenti in materia e purchè la fascia di rispetto che si viene a determinare in ragione dei suddetti interventi non vada ad interessare "Zone" ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PS.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) di servizio limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.12).

Capo III - Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

Art. 53. Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, in particolare, alla "Rete della mobilità carrabile" del PS, comprendente la diversa viabilità regionale (SGC FI-PI-LI), provinciale (SP. 12, 21, 31, 35, 43, ecc.) e comunale. Il PO distingue inoltre con apposita campitura grafica nelle cartografie del Quadro propositivo (QP) la rete viaria e gli assi di collegamento principali e locali esistenti (tratto nero con fondo bianco) da quelli di progetto (tratto rosso con fondo arancio), sia di nuovo impianto, sia di integrazione, che di ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale dei tracciati esistenti. In PO individua inoltre la viabilità comunale e locale per la quale prevedere interventi ed opere di riqualificazione tipologica e ambientale (tratto nero fondo grigio) in ragione della specificità degli insediamenti, prevalentemente di impianto storico, interessati e attraversati.

2. Categorie e modalità di intervento. Disposizioni generali. Per queste "Zone" e comunque per la viabilità esistente pubblica o di uso pubblico di qualsiasi rango, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone", il PO prevede:

- la manutenzione, la riqualificazione funzionale, infrastrutturale e tipologica, della viabilità esistente appositamente identificata nelle cartografie del Quadro propositivo;
- la nuova edificazione per le viabilità di progetto (nuove previsioni), in questo caso sottoposte a vincolo espropriativo, appositamente identificate con apposita campitura (di colore arancio) nelle cartografie del Quadro propositivo.

I parametri tecnici e le caratteristiche prestazionali per la definizione delle categorie di intervento e più in generale delle opere e degli interventi sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, nel rispetto delle norme del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione. I progetti devono comunque considerare i caratteri dei contesti territoriali ed urbani attraversati dalla nuova viabilità e le funzioni insediate nelle zone contermini.

3. Fasce di rispetto, vincoli sovraordinati. Condizioni alla trasformazione. Il PO riporta con valore ricognitivo nell'elaborato "QC.1.3 e QC.14 Ricognizione vincoli igienico - sanitari e ambientali" (Quadrante Nord e Quadrante Sud), in scala 1:10.000, di cui al precedente art. 3 comma 3, le indicazioni tecniche per il calcolo e la verifica delle fasce di rispetto stradale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, dai piani e regolamenti comunali e dai criteri applicativi eventualmente determinati dai preposti uffici comunali. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della strada (di cui D.Lgs n. 285/1992, come da ultimo modificato dalla L. n. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al DPR n. 495/1992 e smi).

4. Fasce di rispetto. Ulteriori disposizioni del PO. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, costituiscono le porzioni di territorio

suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell'adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell'edificato posto all'interno o all'esterno della fascia di rispetto;
- adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione, ovvero di miglioramento prestazionale, delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
- percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo - pedonale), opere di mitigazione e/o regolazione del traffico e di riqualificazione (paesaggistica, ambientale e prestazionale) della viabilità esistente;
- reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati), comprensivi di sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
- canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione – regimazione del reticolo di fossi e canali superficiali;
- recinzioni, aiuole, siepi, cartellonistica e segnaletica stradale, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica.

Ai fini di salvaguardare le visuali paesaggistiche e l'integrità dei caratteri percettivi del paesaggio comunale, non è ammessa l'installazione di cartellonistica, strutture e pannelli pubblicitari nella tratta della SP.43 compresa tra il confine comunale con il Comune di Orciano Pisano e la via Braccio di Valicorbi in loc. Laura di Lorenzana.

6. Il PO, sulla base delle evidenze di Quadro conoscitivo (QC) individua inoltre con apposita simbologia e rappresentazione grafica i "Contesti di viabilità con fattori di criticità ambientale", per i quali sono in via prioritaria da perseguire interventi ed azioni di mitigazione e – ove necessario – di bonifica da eventuali agenti inquinati o contaminanti potenzialmente presenti, previa analisi di dettaglio e caratterizzazione (fisica, chimica, biologica, ecc.) dei materiali che compongono le attuali infrastrutture, i rilevati e le pavimentazioni. Tali indagini di dettaglio devono essere condotte con il supporto tecnico e metodologico delle agenzie regionali competenti in materia.³⁶

7. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: e) "Direzionale e di servizio", limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio" limitatamente alla e.b.9, e.b.10.; e.b.11.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è ammesso.

Art. 54. Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)

1. Definizione. Comprendono le "Zone" destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche o di uso pubblico, ovvero ad attrezzature e dotazioni di supporto e servizio alla rete infrastrutturale della mobilità, comprendenti anche immobili attività e servizi comunque a destinazione modale e/o uso pubblico quali, ad esempio, aree e servizi di interscambio modale, spazi e attività di e-mobility e car sharing, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici corrispondenti a quelli indicati alla lettera d) dell'articolo 3 del DM 1444/1968.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Per queste zone il PO, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, per queste "Zone", prevede:

- la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica dei parcheggi e delle aree di sosta esistenti, identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore nero;
- la nuova edificazione dei parcheggi e delle aree di sosta di nuova previsione, sottoposti a vincolo

³⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

espropriativo e identificati nelle cartografie del Quadro propositivo con bordo e codice alfanumerico di colore rosso.

Gli interventi e le opere realizzabili, sia sulle aree e gli spazi esistenti che su quelle di progetto dovranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.

La realizzazione delle nuove previsioni, così come gli interventi e le opere sulle attrezzature esistenti, possono essere realizzati anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia al mantenimento, in via prevalente, dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli spazi di sosta e parcheggio (assicurando un calibrato equilibrio tra esigenze delle attività private e necessità di uso pubblico).

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi nelle singole "Zone" sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, tenendo in particolare conto dell'interazione con le adiacenti zone destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico, nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.

3. Categorie di intervento. Per gli eventuali edifici e manufatti esistenti ricadenti in queste zone, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" funzionali all'uso pubblico degli edifici, aventi caratteristiche da determinarsi in deroga alle disposizioni di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr);
- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" anche all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc), o in alternativa della Superficie edificabile (Se), non superiore al 50% di quella esistente per ogni UI esistente;
- la "sostituzione edilizia" (Se), in alternativa alle "addizioni volumetriche", con contestuale incremento volumetrico della misura pari all'addizione volumetrica indicata al precedente punto (50% di Superficie coperta esistente o in alternativa Superficie edificabile (Se));
- le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria" (Ur), comunque denominate;
- le "infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi" (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato".

E' sempre ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di infrastrutture, volumi, strutture e manufatti tecnici e di servizio delle dotazioni territoriali e delle reti tecnologiche, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% rispetto al suo lotto urbanistico. E' altresì ammessa la "nuova edificazione" (Ne) di manufatti accessori (chioschi) e strutture di servizio destinati a servizi per la mobilità, a spazi per piccole attività commerciali al dettaglio come ad esempio edicole, somministrazione alimenti e bevande, nonché di locali e altri manufatti di servizio (servizi igienici), secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche norme di regolamentazione o gestione, nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% rispetto al suo lotto urbanistico.

4. Disposizioni per le Zone di "Nuova previsione". Per le "Zone" di nuova previsione o per quelle di ampliamento funzionale delle previsioni esistenti sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" (Ne) anche con strutture interrato e multipiano, secondo quanto indicato al precedente comma 2, nonché la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di

soggetti diversi dal comune” secondo i parametri edilizi e urbanistici di cui al precedente comma 2 e comunque secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle eventuali specifiche dalle norme e regolamenti di settore in materia di parcheggi ed infrastrutture di sosta. Restano altresì ferme ed eventualmente prevalenti le ulteriori disposizioni e prescrizioni indicate per le nuove previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, di cui all’art. 59 delle presenti Norme.

4. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

c) commerciale al dettaglio, limitatamente c.5); c.6).

e) *direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b)* circoscritta alle fattispecie di cui alla lettera e.b.11 e ad esse assimilabili, comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.

Il PO individua altresì, con apposita simbologia e codice grafico (asterisco *), i parcheggi, le aree di sosta e le aree a verde pubblico e attrezzato nelle quali è ammessa l’installazione temporanea di strutture e manufatti per gli spettacoli viaggianti, nonché per l’allestimento di feste, manifestazioni sportive e ricreative e altre attività temporanee assimilabili al pubblico spettacolo.

5. Ulteriori prescrizioni e condizioni. I nuovi parcheggi previsti dal PO hanno un valore indicativo ed i progetti di opera pubblica dovranno precisarne la forma, la dislocazione e le dimensioni; sono in ogni caso da rispettare le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi possono essere realizzati al livello stradale o a più piani sopra e sotto il livello stradale. La scelta della soluzione tecnica ritenuta idonea è definita in relazione alle condizioni oridrografiche e delle componenti di natura patrimoniale eventualmente interessate. La superficie effettivamente non destinata a stalli di sosta e alla viabilità di servizio deve essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali ed itinerari per l’accessibilità lenta (ciclo – pedonale);
- i parcheggi a raso devono essere corredati di filari alberati e/o alberature di alto fusto, piante ornamentali o arbusti. Ove possibile deve essere altresì garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell’area interessata e assicurata la massima superficie filtrante del terreno;
- i progetti, nell’osservanza delle indicazioni desumibili dal “Piano per l’eliminazione delle barriere architettoniche nell’ambito urbano”, di cui all’art. 74 delle presenti Norme, nonché delle vigenti leggi in materia di accessibilità, devono garantire soluzioni progettuali integrate secondo i principi del “design for all” al fine di concretizzare nella progettazione dell’opera pubblica azioni inclusive del concetto di comunità.

Art. 55. Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)

1. Definizione. Comprende le “Zone” esistenti e di progetto destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti e ad altre attività e servizi funzionali alla mobilità, come ad esempio gli autolavaggi, autonoleggi, ecc. Tali zone, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero attività ad esse complementari, ai sensi dell’art. 2, commi 1 e 2 del D.lgs. 32/1998 e dell’art. 68 della LR 62/2018.

2. Previsioni del PO. Criteri localizzativi generali. Fermo restando quanto disciplinato in termini di compatibilità dalla LR 62/2018 e dal Regolamento di cui alla DPGR 23R/2020, costituiscono criteri generali di localizzazione delle “Zone” destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti, di cui al precedente comma 1, verificate in termini generali anche per quelli esistenti (iscritti nell’apposita “Anagrafe” comunale):

- *sussistenza di diretta relazione funzionale con le principali direttrici viarie che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell’intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, con particolare riferimento per quella regionale e provinciale;*
- *compatibilità generale alle disposizioni del Codice della Strada (D.Lgs. n° 285/1992) e idonee*

condizioni di accessibilità veicolare, anche in relazione alle migliori condizioni di sicurezza;

- *assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto territoriale di riferimento con contestuali idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito, preferibilmente da attribuirsi alle aree di pianura e fondovalle;*
- *compatibilità generale con le norme di tutela ambientale, e con le prescrizioni igienico-sanitarie, accompagnate da contestuali condizioni favorevoli di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.*

3. Nuove previsioni Nuovi impianti. Indicazioni e criteri localizzativi specifici. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti in “Zone” diverse da quelle specificatamente indicate nella cartografia di Quadro propositivo (QP) del PO è ammessa, **fermo restando le condizioni di incompatibilità dettate dalla legislazione settoriale vigente in materia,³⁷** nel rispetto dei criteri indicati al precedente comma che dovranno essere puntualmente verificati, caso per caso, in sede di formazione dei relativi titoli abilitativi, nonché nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di seguito riportate, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute all’art. 2, commi 1 e 2 del d.lgs. 32/1998 e dell’art. 68 della LR 62/2018. In particolare, in ragione delle specifiche caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio di Crespina Lorenzana, non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti, in quanto ritenuti incompatibili con il contesto territoriale di riferimento, nei seguenti casi:

- Aree formalmente riconosciute quali “Beni paesaggistici” di cui agli art.li 134, 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004;
- Aree ricomprese nelle zone omogenee “A” di cui al DM 1444/68, secondo quanto disposto all’art. 12 delle presenti Norme;
- Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica molto elevata, come individuate dalle apposite indagini Geologico – tecniche (QG) del PS vigente e/o dagli strumenti di pianificazione settoriale vigenti sovraordinati (PAI e PGRA).

4. Categorie di intervento e ulteriori indicazioni. Fatto salvo quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3 in termini di requisiti di compatibilità generale, la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti, se convenzionati ed iscritti all’apposita anagrafe di cui all’art. 1, comma 100, della L. 124/2017 e all’art. 58 della LR 62/2018, è ammessa nei limiti e alle condizioni disciplinate al Titolo II Capo VIII della stessa LR 62/2018 e più in dettaglio nel Regolamento di cui al DPGR n. 23R/2020.

Alla scadenza delle convenzioni in essere, in assenza di specifici interventi di riqualificazione paesaggistica e di adeguamento funzionale e della contestuale stipula di una nuova convenzione, è prevista la dismissione e la bonifica degli impianti e la conseguente formazione di spazi pubblici o di uso pubblico di cui all’art. 78 delle presenti Norme.

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, la sola categorie funzionale ammessa dal PO è la seguente:

c) Commerciale al dettaglio, limitatamente alla sub categoria funzionale c.9. e alla sola destinazione d’uso dei Distributori di carburante di cui all’art. 2, commi 1 e 2 del d.lgs. 32/1998 e dell’art. 68 della LR 62/2018.

Art. 56. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale

1. Definizione. Comprendono gli immobili qualificati dal PS come “*Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità*” corrispondenti, seppure in termini di complementarità o in ragione di fattori di prossimità, alla “*Rete della mobilità carrabile*”. In particolare si tratta degli spazi a verde e delle aree inedificate poste a corredo o di pertinenza funzionale della viabilità carrabile e delle altre infrastrutture per la mobilità esistenti, come ad esempio spartitraffico, argini e scarpate, reticolo

³⁷ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione n. 47 (Regione Toscana)

idrografico di scolo, ovvero ambiti marginali e/o interclusi tra gli insediamenti esistenti e le stesse infrastrutture viarie, di norma non utilizzati o trasformati. Costituiscono “Zone” destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e degli elementi di ambientazione della viabilità comunque configurata.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, sono aree destinate alla esclusiva realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, tra cui la realizzazione di parcheggi ed aree di sosta pubblici e/o di uso pubblico, secondo le disposizioni di cui all’art. 78 delle presenti Norme, l’adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali di cui agli art.li 50 e 54 delle presenti Norme. Non altresì ammesse dal PO le seguenti categorie di intervento:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr);
- le “opere di urbanizzazione primaria e secondaria” (Ur);
- le “infrastrutture e d’impianti, anche per pubblici servizi” (In), che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

3. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: *e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b)* circoscritta alle fattispecie di cui alla lettera *e.b. 9, e.b.10, e.b.11*, comprensive delle funzioni amministrative (uffici) di gestione delle strutture per la sosta.

Art. 57. Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)

1. Definizione. Comprendono gli immobili qualificati dal PS come “*Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità*” corrispondenti, in particolare, alla “*Rete della mobilità lenta ciclabile e pedonale*”. In particolare il PO individua con apposita simbologia e carattere grafico, comunque con valore indicativo in ragione della specifica scala di rappresentazione, i “Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali” (esistenti o di previsione), comprendenti anche gli itinerari storici e le strade bianche ciclabili, che costituiscono elementi di organizzazione e fruizione degli insediamenti e delle aree urbane con particolare riferimento all’accessibilità alle attrezzature e agli spazi pubblici, aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi protetti ad accessibilità differenziata, dedicati alla mobilità alternativa a quella carrabile.

2. Categorie di intervento. Il PO, mediante interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata convenzionati, prevede interventi, opere e sistemazioni di ripristino, recupero, riqualificazione, miglioramento prestazionale e adeguamento funzionale, per i percorsi e gli itinerari esistenti, nonché la realizzazione di nuovi percorsi, attraverso interventi di nuova edificazione, con priorità ai casi in cui le previsioni ed indicazioni del PO ricadano nelle “Zone” di cui agli art.li 46, 50, 51 e 53 delle presenti norme.

I progetti di opera pubblica devono definire soluzioni e caratteristiche tipologiche e funzionali dei percorsi in grado di garantire l’accessibilità anche alle utenze deboli o diversamente abili secondo la normativa vigente in materia, tenendo a riferimento gli indirizzi di carattere generale nel “*Piano per l’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano*” e di quanto ulteriormente disposto all’art. 74 delle presenti Norme.

3. Ulteriori prescrizioni e condizioni. I percorsi ciclabili e pedonali devono essere realizzati preferibilmente separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Nei soli tratti extraurbani si potranno prevedere itinerari promiscui ciclo – pedonali di larghezza e caratteristiche tecniche e funzionali da individuare caso per caso, in ragione degli approfondimenti connessi con i diversi livelli di

progettazione (fattibilità, definitiva esecutiva).

Per la viabilità e i percorsi di impianto storico, con particolare riferimento per quelli individuati in forma ricognitiva dal PS e nel Quadro conoscitivo (QP) del PO, ferma restando quanto disposto ai precedenti commi, il comune promuoverà progetti di riqualificazione, individuando i materiali da utilizzare per la pavimentazione, gli elementi di arredo, la segnaletica e le modalità di piantumazione degli arredi arborei. Per questi tracciati i progetti devono assicurare, nel limite del miglioramento delle prestazioni funzionali, la conservazione dei seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica: le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le murature in pietra e i ciglioni, le opere d'arte e gli arredi fissi, le pavimentazioni in pietra, gli elementi segnaletici, i filari alberati, gli allineamenti arborei e le siepi.

Titolo V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

Capo I - Disposizioni e norme comuni le "Nuove previsioni urbanistiche"

Art. 58. Definizione tematica, articolazione e "Zone" delle nuove previsioni urbanistiche

1. La "**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**", ai sensi dall'art. 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, costituisce disciplina del PO destinata a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le disposizioni applicative della Strategia di sviluppo sostenibile del PS, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le UTOE e i relativi "*Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano*" nel territorio urbanizzato delle UTOE e gli "*Ambiti e aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale*" nel territorio rurale delle UTOE. La disciplina si integra inoltre con le "*Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato*" comportanti impegno di suolo non edificato, già contenute nel PS, che la Conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, di cui all'art. 59 delle presenti Norme.

2. La disciplina è definita secondo un'azione programmata delle previsioni che tiene conto dell'arco temporale di validità del PO per il quale è definito il corrispondente "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" nel rispetto delle "*Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni*" dello PS.

3. Tenendo a riferimento gli esiti del Quadro valutativo (QV) e del Quadro geologico - tecnico (QG) di cui al precedente art. 3, gli obiettivi di avvio del procedimento di formazione del PO e i contributi conseguenti l'avviso pubblico di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2104 e dell'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017, il PO individua con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti "Zone":

Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati non decaduti (Pac*)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

- Aree residenziali (lotti liberi) di completamento (Ub)
- Aree produttive (lotti liberi) di completamento (Ud)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)
- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - I - G) in territorio rurale

- Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Ampliamento o integrazione di servizi e dotazioni territoriali (F - G - I)

4. La "**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**" è finalizzata alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle attività produttive, all'adeguamento e all'integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all'incremento dell'offerta abitativa privata e sociale e di lavoro. A tal fine alle "Zone" precedentemente indicate si applicano espressamente le prescrizioni di cui all'art. 10 delle presenti Norme (Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure) volte ad assicurare, nell'ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di questo stesso Titolo V, la realizzazione e cessione gratuita al comune di "*Urbanizzazioni primarie*" e "*Standard urbanistici e spazi pubblici*", nonché l'esecuzione di specifiche misure di "*Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici*".

5. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 6 in termini di tolleranze nell'indicazione delle superfici di riferimento per l'attuazione delle previsioni del PO, i Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari convenzionati (PUC) o i Permessi a costruire convenzionati (PdC) devono essere estesi all'intera "Zona" indicata nelle cartografie di Quadro propositivo del PO e più in dettaglio nelle singole "Schede - norma" di cui all'elaborato *QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, facenti parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

6. Nell'ambito dell'attuazione delle previsioni individuate dal PO nella presente "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", nei casi in cui le misurazioni reali effettuate a scala di maggiore dettaglio delle "superfici territoriali" si rivelassero diverse da quelle indicate nelle "Schede - norma", di cui all'elaborato *QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali determinate dal rilievo diretto delle "Zone" interessate e la conseguente modifica delle altre superfici di riferimento ("Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni" e "Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune"), tanto più quanto in meno, in maniera proporzionale a quanto indicato nelle singole schede – norma. Resta fermo il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" e le altre indicazioni prescrittive della scheda – norma che devono comunque essere rispettate.

7. La disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni ed in particolare le disposizioni di cui ai successivi Capo I, II, III e IV del presente Titolo VI, si applica fermo restando il rispetto:

- delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (idraulica, sismica, geomorfologica ed), di cui all'art. 69 delle presenti Norme, così come definite relative indagini ed in particolare nell'elaborato denominato "*QG.II.1 Relazione di fattibilità*" ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione, nella corrispondente scheda - norma;
- delle prescrizioni e condizioni definite nell'ambito del procedimento di VAS (comprendente anche la verifica di compatibilità acustica) di cui all'art. 68 delle presenti Norme, così come definite ed individuate nell'elaborato denominato "*QV.I Rapporto Ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della stessa LR 10/2010)*" ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma;
- delle prescrizioni e prescrizioni d'uso concernenti la "*Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR*", di cui all'art. 70 delle presenti Norme, così come definite per ogni singola categoria di bene paesaggistico all'allegato 8b dello stesso PIT/PPR ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma.

Art. 59. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti

1. Il PO, al fine di perseguire gli obiettivi e di attuare le specifiche indicazioni definite dal PS, individua con apposita simbologia e caratterizzazione grafica e codice identificativo alfanumerico le previsioni di trasformazione non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che la Conferenza di copianificazione (ai sensi degli art.li 4 e 25 della LR 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR e alle disposizioni della LR 65/2014.

2. Sono in particolare previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2014 secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 21.2.2022:

- le previsioni di "*Nuove aree produttive e/o specialistiche*" (Rn), di cui all'art. 64 delle presenti Norme;
- le previsioni di "*Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali*" (F - G - I), di cui all'art. 66 delle presenti Norme.

3. Sono inoltre previsioni del PO, di cui al precedente comma 1, poste all'attenzione della copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della LR 65/2014 secondo il verbale della Conferenza tenutasi in data 21.2.2022:

- le previsioni di “Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali” (F - G), di cui all’art. 67 delle presenti Norme;
- le previsioni di “Integrazione, adeguamento di infrastrutture della rete della mobilità (I)” (Rr), di cui all’art. 67 delle presenti Norme.

4. Per le suddette previsioni sono altresì fatte salve le specifiche indicazioni, prescrizioni e misure definite nell’ambito della stessa conferenza di copianificazione secondo quanto a tal fine riportato nell’elaborato QP.III.1a *Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*, come richiamate all’art. 59 delle presenti Norme.

Art. 60. Piani attuativi, progetti unitari, altri strumenti convenzionati, non decaduti (Pac)

1. Piani attuativi convenzionati e non decaduti. Il PO conferma e mantiene l’efficacia dei “Piani attuativi” (PA) comunque denominati e dei “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d’obbligo stipulati, come individuati con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico³⁸ negli elaborati di Quadro propositivo (QP) del PO. Nell’arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi.

2. Ulteriori strumenti attuativi recepiti dal PO. Sono fatte salve inoltre le previsioni dei “Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale” (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici.

3. Disciplina transitoria e di decadenza. Per i diversi atti di governo del territorio, di cui ai precedenti commi 1 e 2, confermati dal PO, restano valide le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente RU, come eventualmente meglio specificate nel RE vigente alla data di approvazione dei relativi atti.

Sono ammesse varianti ai “PA”, ai “PUC” e ai “PAPMAA” fatti salvi dal PO, purché conformi alla disciplina del PS e nel rispetto, in particolare, delle disposizioni concernenti le “Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni” (art. 26 della Disciplina di piano del PS) ed i “Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici” (art. 27 della Disciplina di piano del PS).

Alla scadenza di efficacia degli atti disciplinati ed indicati nel presente articolo è fatto salvo quando disciplinato all’articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e, in caso di complessiva e sostanziale decadenza ovvero di impossibilità applicative e attuative delle disposizioni precedentemente richiamate, si applicano in via precauzionale le disposizioni relative alle aree non pianificate di cui all’art. 75 delle presenti Norme.

Successivamente alla attuazione anche parziale dei “PA”, dei “PUC” e dei PAPMAA” e a seguito della decadenza di cui al precedente comma 1, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nei PA, nei PUC e nei “PAPMAA”.

Capo II- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)

³⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

Art. 61. Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento (Ub) e (Ud)

1. Definizione. Comprendono lotti liberi ineditati dotati delle opere di urbanizzazione primaria e delle principali reti e dotazioni territoriali, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" del PS.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", destinati al completamento dei tessuti urbani consolidati, da realizzarsi mediante "Permessi di Costruire" (PdC), sulla base delle specifiche disposizioni e prescrizioni di seguito indicate. A tal fine il PO distingue, negli elaborati di Quadro propositivo (QP), in ragione della prevalente destinazione funzionale:

- Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente residenziale *e miste*³⁹ (Ub);
- Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente produttiva (Ud).

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alla specifica "Appendice". Per ogni singola "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante l'apposita tabella, riportata nell'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", di cui all'appendice "B" alle presenti norme,⁴⁰ specifiche disposizioni attuative e disciplina in particolare:

- La Superficie fondiaria (Sf) del lotto libero destinato alla trasformazione;
- La Superficie edificabile (Se) massima realizzabile con gli interventi di nuova edificazione;
- La categoria funzionale ammessa, di cui al Titolo I Capo IV delle presenti Norme.

Per queste "Zone" devono comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

a) Per le Aree (lotti liberi) a destinazione residenziale (Ub).

- Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 5;
- Indice di copertura non superiore al 35%;
- Altezza massima non superiore a mt. 9,50;
- Superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie territoriale.

b) Per le Aree (lotti liberi) a destinazione produttiva (Ud).

- Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 7;
- Indice di copertura non superiore al 50%;
- Altezza massima non superiore a mt. 10,50;
- Superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.

Per tutti i lotti precedentemente indicati è inoltre verificato se sussistono "Beni paesaggistici" del PIT/PPR interessati dalla previsione, al fine di assicurare il rispetto delle relative prescrizioni, di cui all'art. 70 delle presenti Norme.⁴¹

4. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui al precedente comma 2 è da intendersi vincolante per la formazione dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. In mancanza di attuazione delle previsioni, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

³⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 47 (Regione Toscana)

⁴⁰ Modifica introdotta in esito al verbale della Conferenza Paesaggistica

⁴¹ Modifica introdotta in esito al verbale della Conferenza Paesaggistica

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei “PdC” per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d’uso rimangono vincolati a quanto indicato nei “PdC”.

Art. 62. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)

1. Definizione. Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, spazi aperti abbandonati e degradati, nonché contesti urbani caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “*Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano*” ed in particolare dei “*Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo e rigenerazione urbana*”, ovvero degli “*Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee*” del PS.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC), di cui all’art. 6 delle presenti Norme, ovvero di “Permessi di Costruire” (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 29 della Disciplina di piano del PS e dell’art. 10 delle presenti Norme, alla eventuale contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di “*Urbanizzazioni primarie*” e “*Standard urbanistici e spazi pubblici*”, nonché all’esecuzione di specifiche misure di “*Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici*” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “Schede – norma”. Per ogni singola “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato “*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato all’art. 10 delle presenti Norme. In particolare nelle “schede norma” sono riportate e individuate:

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:

- *Inquadramento geografico;*
- *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
- *Riferimenti catastali.*

b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:

- *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
- *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
- *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:

- *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
- *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:

- *Urbanizzazioni primarie;*
- *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
- *Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
- *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
- *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*
- *Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:

- *Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
- *Interferenze con il "Reticolo sistema idraulico regionale";*
- *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
- *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "Schede - norma", prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E' comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l' "Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati. Per ogni singola "Zona", negli elaborati di Quadro propositivo (QP) così come nelle specifiche Schede - norma di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", il PO indica nell'estratto cartografico denominato "Indicazioni localizzative di dettaglio del PO", in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PUC, ovvero del PdC convenzionati, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- b) Le eventuali Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede norma" di cui al richiamato elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma".

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici, secondo quanto disposto nelle singole schede – norma di cui al precedente comma 3. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse le seguenti categorie di intervento, senza cambio di destinazione d'uso degli immobili: esistenti.

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- il "restauro e risanamento conservativo" (Re);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- gli "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" alle presenti Norme,

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), da eseguirsi a parità di Superficie edificata (Se) legittima.⁴²

7. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PUC", ovvero dei "PdC" convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PA", nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

Art. 63. Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

1. Definizione. Comprendono aree e spazi aperti inedificati dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano", ovvero degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" del PS.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) o "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC), di cui all'art. 6 delle presenti Norme, ovvero di "Permessi di Costruire" (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 29 della Disciplina di piano del PS e dell'art. 10 delle presenti Norme, alla eventuale contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonchè all'esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "Schede – norma". Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PA, o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato all'art. 10 delle presenti Norme. In particolare nelle "schede norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
 - Inquadramento geografico;
 - Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;
 - Riferimenti catastali.
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
 - Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
 - Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;
 - Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:

⁴² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

- Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);
 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
- Urbanizzazioni primarie;
 - Standard urbanistici e spazi pubblici;
 - Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
 - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
 - Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS
 - Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
- Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);
 - Interferenze con il “Reticolo - sistema idraulico regionale”;
 - Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);
 - Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E’ comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l’“Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni” (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PA, dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati. Per ogni singola “Zona”, negli elaborati di Quadro propositivo (QP) così come nelle specifiche Schede - norma di cui all’elaborato “QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA, dei PUC, ovvero del PdC convenzionati, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- c) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- d) Le diverse Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per queste “Zone” devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 5;
- Superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede norma” di cui al richiamato elaborato “QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”.

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili esistenti.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PA", dei "PUC", ovvero dei "PdC" convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PA", nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

Capo III - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (R)

Art. 64. Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)

1. Definizione. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominate "A. Nuove aree produttive e/o specialistiche" del PS. In particolare il PO in esito alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 59 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- Rn.1.1 "Completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest";
- Rn.1.2 "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est";
- Rn.1.3 "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est";
- Rn.4.1 "Potenziamento del Polo produttivo di Laura".

Le suddette "Zone" sono prioritariamente finalizzate a favorire lo sviluppo dei poli produttivi esistenti, perseguendo al contempo la realizzazione di equipaggiamenti, infrastrutture e attrezzature di riordini e completamento dei tessuti esistenti, nonché per la relativa riqualificazione paesaggistica ed ambientale, con particolare riferimento ai margini urbani, anche propedeutica al conseguimento dei requisiti di attestazione quale APEA.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) o "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC), di cui all'art. 6 delle presenti Norme, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 29 della Disciplina di piano del PS e dell'art. 10 delle presenti Norme, alla eventuale contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di "Urbanizzazioni primarie" e "Standard urbanistici e spazi pubblici", nonché all'esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "Schede – norma". Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PA, o dei PUC, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate la realizzazione e cessione di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato all'art. 10 delle presenti Norme. In particolare nelle "schede norma" sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:

- *Inquadramento geografico;*
 - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
 - *Riferimenti catastali.*
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
- *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
 - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
 - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
- *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
 - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
- *Urbanizzazioni primarie;*
 - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
 - *Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
 - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
 - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
- *Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
 - *Interferenze con il "Reticolo - sistema idraulico regionale";*
 - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
 - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "Schede - norma", prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E' comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l'"Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PA o dei PUC. Per ogni singola "Zona", negli elaborati di Quadro propositivo (QP) così come nelle specifiche Schede - norma di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", il PO indica nell'estratto cartografico denominato "Indicazioni localizzative di dettaglio del PO", in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dei PA o dei PUC, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- b) Le diverse Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Per queste "Zone" devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- *Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 5;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie territoriale.*

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse "Zone" sono quelle specificatamente indicate nelle apposite "schede norma" di cui al richiamato elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma".

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA e dei PUC, ovvero dei PdC e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 75, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PA" o dei "PUC", per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PA", nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

Art. 65. Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

1. Definizione. Comprendono aree trasformate e singoli insediamenti abbandonati, dequalificati, ovvero con funzioni non compatibili con il contesto agricolo o forestale entro cui risultano inseriti, comunque caratterizzati da fenomeni di degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all'interno del "Territorio rurale" delle UTOE del PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli "Ambiti delle aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale" ed in particolare degli "Edifici e e aree degradate e/o dequalificate" del PS.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attutivo" (PA), di un⁴³ "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) di cui all'art. 6 delle presenti Norme, ovvero di Permessi di Costruire (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, alla eventuale contestuale esecuzione di specifiche misure di "Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici" ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "Schede – norma". Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative per la formazione dei PUC, ovvero dei PdC. In particolare nelle "schede norma" sono riportate e individuate:

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:

- Inquadramento geografico;
- Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;
- Riferimenti catastali.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:

- Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;
- Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.

⁴³ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
- Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);
 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
- Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);
 - Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;
 - Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.
 - Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS
 - Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
- Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);
 - Interferenze con il “Reticolo sistema idraulico regionale”;
 - Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);
 - Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E’ comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l’“Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni” (lettera c) del precedente comma 3 risultano prescrittive e vincolanti ai fini della formazione dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati.

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede norma” di cui al richiamato elaborato “QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”.

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante per la formazione dei PA, dei PUC, ovvero dei PdC⁴⁴ e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, secondo quanto disposto nelle singole schede – norma di cui al precedente comma 3. In mancanza di attuazione delle previsioni della scheda norma, fermo restando quanto disposto all’art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all’attività edilizia libera, è ammessa la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse le seguenti categorie di intervento, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili: esistenti.

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (Ba);
- la “manutenzione straordinaria” (Ma);
- il “restauro e risanamento conservativo” (Re);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc);
- gli “interventi pertinenziali” (Ip), di cui all’Appendice “A” alle presenti Norme;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva” (Rr), da eseguirsi a parità di Superficie edificata (Se)

⁴⁴ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

legittima⁴⁵

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti Norme, salvo quanto di seguito disposto.

Successivamente alla attuazione anche parziale o alla decadenza dei "PUC", ovvero dei "PdC" convenzionati, per gli edifici ed i manufatti realizzati sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);
- la "manutenzione straordinaria" (Ma);
- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc);
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr).

Non è ammesso il frazionamento delle UI esistenti realizzate. Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nei "PUC" e nei "PdC" convenzionati.

Capo IV - Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - G - I) in territorio rurale

Art. 66. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - I)

1. Definizione. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominati "*B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali*" del PS. In particolare il PO, in esito alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 59 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- 1. I2 "Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria";
- 2. I2 "Nuovo parcheggio di completamento del Polo produttivo di Lavoria";
- 3. F4 "Nuovo parco urbano e per manifestazioni all'aperto di Crespina";
- 4. I2 "Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina";
- 5. I2 "Nuove aree di sosta e parcheggio e integrazione del verde attrezzato di Lorenzana"
- 6. F4 "Nuovo polo per attrezzature e servizi socio - sanitari Madonna del Soccorso"

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione" concernenti "Opere di Urbanizzazione primaria o secondaria", da realizzarsi mediante Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica, pertanto queste "Zone" sono sottoposte a vincolo espropriativo. Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e il rilascio di un "Permesso di costruire" (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione all'interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "Schede - norma". Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato "*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma*", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei titoli abilitativi. In particolare nelle "schede norma" sono riportate e individuate:

⁴⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio tecnico comunale)

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
- *Inquadramento geografico;*
 - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
 - *Riferimenti catastali.*
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
- *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
 - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
- *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);*
 - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
- *Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
 - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
 - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) *Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:*
- *Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
 - *Interferenze con il "Reticolo sistema idraulico regionale";*
 - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
 - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "Schede - norma", prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E' comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l' "Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento" (lettera b) e il "Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni" (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione dei titoli abilitativi - indicati per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "Schede norma" di cui all'elaborato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma". Il PO indica nell'estratto cartografico denominato "Indicazioni localizzative di dettaglio del PO" contenuto nelle stesse "Schede - norma", in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse Superfici destinate a spazi pubblici "di progetto".

Per tutte le "Zone" devono inoltre essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- *Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 5;*
- *Superficie permeabile non inferiore al 35% della fondiaria.*

Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

5. Ulteriori disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto indicato in ogni singola "Scheda – norma" di cui al precedente comma 3 che rimane prescrittivo per l'attuazione della previsione, le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione delle previsioni, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi indicata in ogni singola "Scheda – norma", sono quelle delle analoghe "Zone" per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al DM 1444/68 e al precedente Titolo IV, Capi I, II e III delle presenti Norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo" (F4), si applicano le disposizioni di cui all'art. 50 delle presenti Norme;

- Per le nuove previsioni di ampliamento di “*Parcheeggi e aree di sosta*” (I2), si applicano le disposizioni di cui all’art. 54 delle presenti Norme.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede norma” di cui al richiamato elaborato “*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*”.

7. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si attuano le disposizioni di cui all’art. 75 delle presenti Norme. Successivamente all’attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 5.

Art. 67. Ampliamento o integrazione di servizi, dotazioni o della rete della mobilità (F - G - I)

1. Definizione. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 2 della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominati “*C. Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali*” e “*D. Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità*” del PS. In particolare il PO, in esito alla conferenza di copianificazione di cui all’art. 59 delle presenti Norme, individua le seguenti “Zone”:

- *Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)*
- 7. F3 “*Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano*”;
- 8. F4 “*Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina*”;
- 9. F2 “*Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina*”.
- *Integrazione, adeguamento di infrastrutture della rete della mobilità (I)*
- 10. I1 “*Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 ed ingresso alla SGC a Lavoria*”;
- 11. I1 “*Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 e via Zavagno a Cenaia*”;
- 12. I1 “*Adeguamento della viabilità di servizio al Parco delle Civette a Crespina*”.

Per la natura stessa delle previsioni, aventi per oggetto l’integrazione e il potenziamento dell’offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, queste “Zone”, in base alle previsioni del PS, sono anche considerate ai fini degli standard urbanistici.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “*nuova edificazione*” concernenti “*Opere di Urbanizzazione primaria o secondaria*”, da realizzarsi mediante Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica, pertanto queste “Zone” sono sottoposte a vincolo espropriativo. Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e il rilascio di un “*Permesso di costruire*” (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione all’interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “Schede – norma”. Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato “*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*”, facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei titoli abilitativi. In particolare nelle “schede norma” sono riportate e individuate:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
- *Inquadramento geografico*;
 - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO*;
 - *Riferimenti catastali*.

- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
- *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
 - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
- *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);*
 - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione, comprendente:
- *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
 - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
 - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS*
 - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) *Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:*
- *Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
 - *Interferenze con il “Reticolo sistema idraulico regionale”;*
 - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
 - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di Quadro propositivo (QP) del PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma”, prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e specifici “Riferimenti catastali” sempre indicati nella stessa scheda – norma, prevalgono questi ultimi. E’ comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 58 comma 6 delle presenti Norme.

4. Disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 58 comma 6, l’*“Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento”* (lettera b) e il *“Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni”* (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione dei titoli abilitativi - indicati per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche “Schede norma” di cui all’elaborato *“QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*. Il PO indica nell’estratto cartografico denominato “Indicazioni localizzative di dettaglio del PO” contenuto nelle stesse “Schede - norma”, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse Superfici destinate a spazi pubblici “di progetto”.

5. Ulteriori disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto indicato in ogni singola “Scheda – norma” di cui al precedente comma 3 che rimane prescrittivo per l’attuazione della previsione, le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione delle previsioni, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi indicata in ogni singola “Scheda – norma”, sono quelle delle analoghe “Zone” per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al DM 1444/68 e al precedente Titolo IV, Capi I, II e III delle presenti Norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di *“Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive” (F2)*, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 47;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di *“Aree, spazi e attrezzature per l’istruzione” (F3)*, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 48;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di *“Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo” (F4)*, si applicano le disposizioni di cui all’art. 50 delle presenti Norme;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di *“Rete viaria sovracomunale, generale e locale” (I1)*, si applicano le disposizioni di cui all’art. 53 delle presenti Norme.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle presenti Norme, le categorie funzionali ammesse dal PO per le diverse “Zone” sono quelle specificatamente

indicate nelle apposite “schede norma” di cui al richiamato elaborato “QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”.

7. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della LR 65/2014, si attuano le disposizioni di cui all’art. 75 delle presenti Norme. Successivamente all’attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 5.

Titolo VI - DISCIPLINA DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA'

Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni

Art. 68. Valutazione ambientale e strategica (VAS)

1. il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina, con particolare riferimento alle previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, è sottoposto a specifica ed appropriata "**Valutazione Ambientale Strategica**" (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e smi, e le analisi, le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti nel Quadro valutativo (QV) e appositamente descritte nell'elaborato denominato "*QV.I Rapporto Ambientale (RA) di VAS*", di cui all'art. 3 delle presenti Norme.
2. Il RA, unitamente ai relativi allegati cartografici, grafici e documentali, costituisce parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste. Il RA contiene inoltre la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscono, in termini di indirizzi, prescrizioni e misure nella presente disciplina.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi (PA o PUC) del PO, ovvero i titoli abilitativi ed autorizzativi conseguenti all'attuazione delle previsioni dello stesso PO, si conformano alle prescrizioni e alle misure indicate nel RA. A tal fine, per le diverse previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni" sono elaborate e proposte "*Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS*", riportate nelle singole schede – norma di cui all'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato "*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*", cui devono conformarsi gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO.
4. Gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO si conformano altresì alle prescrizioni e condizioni contenute nell'elaborato denominato "*QV.III Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica*", di cui all'art. 3 delle presenti Norme.
5. Tenendo a riferimento le prescrizioni di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 e smi, le attività di valutazione degli atti di governo del territorio, con particolare riferimento alle previsioni soggette a "Piani Attuativi" (PA), ove richieste ai sensi di legge, tenendo conto delle valutazioni già svolte dal PO, si articolano esclusivamente secondo i seguenti contenuti:
 - a) il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo alle prescrizioni e misure contenute nelle schede -norma del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e perequazione);
 - b) la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione (di cui all'art. 72 delle presenti Norme), nonché di quelle concernenti l'edilizia sostenibile e le fonti energetiche rinnovabili (di cui all'art. 73 delle presenti Norme);
 - c) l'ulteriore controllo e la certificazione concernente l'erogazione di specifici servizi territoriali di cui al successivo comma 7.
6. I Programmi aziendali (PAPMAA), riferiti alle previsioni e alle categorie di intervento di cui all'art. 36 delle presenti Norme, qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi.
7. In applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite dalle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse "Zone" di trasformazione di cui al Titolo VII delle presenti Norme, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano

previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall’Autorità Idrica Toscana (AIT), esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell’ambito dell’attuazione delle previsioni del presente PO quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio idrico integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.

Art. 69. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle indagini e relative prescrizioni

1. Il PO è corredato del **“Quadro geologico- tecnico”** (QG), ovvero delle Indagini di fattibilità idraulica, geologica e sismica, redatte ai sensi dell’art. 104 della LR 65/2014, secondo le direttive del relativo Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020, in conformità, oltre che al PS vigente, alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati quali il *“Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI frane) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica”*, la *“Variante generale funzionale all’adeguamento del PAI del fiume Arno al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale”*, la LR n. 41/2018 *“Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua”*.
2. Le suddette indagini recano la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO, effettuate sulla base delle disposizioni dettate dal Regolamento di cui alla DPGR n° 5R/2020, in coerenza con le leggi ed i piani sovraordinati elencati al precedente comma 1.
3. Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti i titoli abilitativi, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e limitazioni riferite alle diverse condizioni di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate nell’elaborato denominato *“QG.II.1 Relazione di fattibilità”* e più in dettaglio per la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, di cui al Titolo V delle presenti Norme, nelle singole schede – norma di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *“QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*.

Art. 70. Ricognizione disciplina dei Beni paesaggistici e compatibilità paesaggistica

1. Il PO, sulla base delle specifiche indicazioni del PS, prende atto e fa propria la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d’uso del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente con specifico riferimento ai **“Beni Paesaggistici”** formalmente riconosciuti a tal fine contenuta nell’elaborato *“QC.9 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati” (9a Quadrante Nord – 9b Quadrante sud)* dello stesso PS, assicurandone a tal fine il rispetto, secondo quanto disposto nel successivo comma 2.
2. Le previsioni e la disciplina del PO si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d’uso contenute nella specifica *“Disciplina dei beni paesaggistici”* (allegato 8b e allegato 3b, come riportate in via ricognitiva all’Appendice “C” della Relazione generale e di conformità dello stesso PO)⁴⁶ del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 19 dello stesso PIT con valenza di PPR.
3. Le suddette prescrizioni si integrano con le *“Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica”* di dettaglio, definite per la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, di cui al Titolo V delle presenti Norme, nelle singole schede – norma di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *“QP.III.1a Disciplina delle*

⁴⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

trasformazioni. Schede – Norma”.

Art. 71. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio della pianificazione comunale

1. Il PO sulla base del **“Sistema Informativo Geografico”** appositamente allestito per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, in forma complementare e ad integrazione delle attività di monitoraggio dello stesso PS, è egualmente soggetto ad attività di monitoraggio svolte dall’Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, secondo le modalità ed i contenuti definiti dall’art. 31 della Disciplina di piano del PS.
2. Le attività di monitoraggio del PO, secondo quanto indicato nel RA di VAS, di cui all’art. 68 delle presenti Norme, assicurano in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall’art. 29 della LR 10/2010 e smi:
 - il controllo degli effetti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del PO, al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive;
 - la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal PS vigente, al fine di individuare le eventuali disfunzionalità e carenze della relativa disciplina e di adottare le opportune politiche correttive.
3. Alla scadenza di validità delle previsioni concernenti la **“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”** del PO, di cui al precedente Titolo V, il comune redige una apposita relazione sull’effettiva attuazione delle previsioni (bilancio del dimensionamento effettivamente attuato) in esso contenute e più in generale sullo stato di attuazione e gestione della complessiva disciplina dello stesso PO. In questa sede sono anche verificati gli obiettivi di soddisfacimento degli Standard Urbanistici indicati dal PS vigente, anche ai fini di apportare gli eventuali correttivi e le integrazioni nell’ambito della revisione quinquennale delle previsioni di PO.

Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni

Art. 72. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione

1. Il PO persegue l’applicazione delle disposizioni concernenti la **“Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni”** di cui all’art. 62 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017, che costituiscono riferimento prioritario per la formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la **“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”** di cui al Titolo V delle presenti Norme.
2. Il RE comunale, di cui all’art. 7 delle presenti Norme, definisce eventuali specifiche direttive in ordine alla qualità degli insediamenti e delle relative trasformazioni, da osservare nell’ambito della formazione degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 1, con specifico riferimento a:
 - *Clima acustico e rumore*, fermo restando il controllo di conformità alla disciplina del Piano di classificazione acustica (PCA);
 - *Approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, scarichi e depurazione*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all’art. 6 delle presenti Norme.
 - *Gestione delle acque meteoriche, tutela delle acque superficiali, del reticolo idrografico e delle acque sotterranee*, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all’art. 43 delle presenti Norme.
 - *Approvvigionamento energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili*, anche tenendo conto di quanto ulteriormente disposto all’art. 73 delle presenti Norme;
 - *Mobilità, traffico, interconnessione con la rete viaria pubblica, accessibilità e visitabilità agli edifici e agli spazi aperti*; fermo restando quanto disposto all’art. 74 delle presenti Norme.

- *Caratteristiche planivolumetriche e morfotipologiche dei nuovi edifici*, anche in rapporto alle diverse destinazioni d'usi degli immobili da realizzare.
 - *Caratteristiche degli spazi aperti, del verde, delle opere accessorie e pertinenziali* anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico e ambientale di opere e manufatti.
- 3.** E' comunque sempre fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle misure definite in termini generali dal RA di VAS, di cui all'art. 68 delle presenti Norme, nonché delle prescrizioni e delle condizioni di fattibilità (idraulica, geomorfologica e sismica) contenute nelle Indagini geologico – tecniche, di cui all'art. 69 delle presenti Norme.
- 4.** Nelle more di definizione delle regolamentazioni di cui al precedente comma 2 sono definiti i seguenti **“indirizzi”** da perseguire nella formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni” di cui al Titolo V delle presenti Norme. In particolare:
- a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.
- *Le nuove edificazioni, le sostituzioni edilizie e le ristrutturazioni comunque denominate che riguardino almeno il 50% delle Se degli edifici, devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.*
- b) Raccolta delle acque meteoriche.
- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico ed essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche e per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, con stoccaggio in cisterne od accumuli naturali, della capacità minima di 5 mc per le case unifamiliari e per ciascuna unità di bifamiliari o a schiera, ed un minimo di 20 mc per tutti gli altri edifici con incremento di mc 1 ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc.*
 - *In ogni caso nella realizzazione gli interventi di trasformazione deve essere garantita la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.*
 - *Gli interventi di nuova edificazione e l'insediamento di nuove attività in esito al mutamento di destinazione d'uso degli immobili, con esclusione delle “Zone” classificate “Tessuti storici (A -V) sono subordinati alla verifica e al conseguente progettazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.*
- c) Materiali da costruzione.
- *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco -compatibili e riciclabili. Si deve a tal fine considerare:*
 - *l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).*
 - *l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;*
 - *favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).*
 - *l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;*
 - *Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo. Si deve al fine*

considerare la riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

e) Gestione del ciclo dei rifiuti.

- Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione, dovrà essere previsto per ogni unità abitativa uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Nelle nuove unità provviste di spazio esterno non permeabile ed asciutto, dovrà inoltre essere previsto apposito spazio per alloggiatura e gestione di biocompostiera, finalizzata alla riduzione alla fonte del rifiuto organico.

5. In applicazione delle specifiche disposizioni contenute nella Disciplina di piano del PS concernenti il **“Patrimonio archeologico”**, in sede attuativa e ai fini autorizzativi e abilitativi, si applicano le seguenti disposizioni: le pratiche agricole profonde e le trasformazioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie del territorio da effettuarsi nelle “aree ad “alto” e “medio” potenziale archeologico” come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) dello stesso PS (sono sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza territorialmente competente. Nello specifico, laddove le opere da sottoporre a giudizio siano di iniziativa privata è prevista la mera comunicazione alla Soprintendenza da parte del committente, qualora invece le opere progettate siano invece di iniziativa pubblica queste dovranno essere corredate da studi preventivi tesi a verificare l'eventuale consistenza di beni archeologici e sulla cui base la Soprintendenza esprime il proprio giudizio di competenza.

a) Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e smi e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e smi.

b) Nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nelle “aree di potenziale archeologico” come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) dello stesso PS (elaborati QC.4 e QC.13):

- entro un raggio di 250 mt dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 1;
- entro un raggio di 150 mt dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 2;
- entro un raggio di 50 mt dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 3;

tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo. Si rappresenta, comunque, che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), 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, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.⁴⁷

Art. 73. Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Il Comune di Crespina Lorenzana promuove nell'attuazione della complessiva disciplina del PO e più in specifico nella formazione dei diversi strumenti attuativi concernenti la Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni, di cui al Titolo V delle presenti Norme, la **“Edilizia sostenibile”** (ovvero la bioarchitettura e la bioedilizia e più in generale l'utilizzo delle tecnologie a basso impatto ambientale), in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della LR 65/2014 (Norme per l'edilizia sostenibile) e con il Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017.

⁴⁷ Modifiche introdotte in esito al verbale della Conferenza Paesaggistica e ai pareri pervenuti (Genio Civile e VAS)

2. Allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità di cui al comma 1, il comune definisce specifici incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 7 delle presenti Norme, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, secondo quanto a tal fine appositamente disposto nel RE comunale o in apposito regolamento.

3. Il RE comunale definisce altresì norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico da installare negli interventi sul PEE. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

4. Il RE definisce altresì le indicazioni e gli incentivi per la generazione e l'impiego di energia da fonti rinnovabili, tenendo a riferimento gli allegati del PIT/PPR denominati *“Allegato 1a - 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”* e *“Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”*, nonché delle apposite *“Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale-architettura, centri e nuclei storici ed urbani”*, redatto a cura del MIC.

5. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali, di cui all'art. 219 della LR 65/2014, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi di cui al precedente comma 2 si dovrà tenere conto delle *“Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana”*, approvate con DGR n. 322/2005 e successivamente modificate con DGR n. 218/2006.

Art. 74. Abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. Il Comune di Crespina Lorenzana è dotato di specifico ***“Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano”***, esclusivamente riferito agli insediamenti ricadenti nel territorio dell'ex Comune di Crespina, le cui indicazioni cartografiche, esemplificazioni e disposizioni sono da ritenersi contenuto integrativo a carattere prescrittivo del PO e delle presenti Norme. Tale piano fornisce indicazioni tecniche e direttive di orientamento operativo ed attuativo aventi i contenuti di cui all'art. 95 comma 6 della LR 65/2014.

2. Il Comune, con apposito atto, integra eventualmente il suddetto *“Piano - Programma”*, estendendolo alle restanti parti del territorio comunale e con particolare riferimento agli insediamenti ricadenti nel territorio dell'ex Comune di Lorenzana, ovvero ai nuclei e agli insediamenti minori dislocati in territorio rurale, individuando i principali interventi ed opere finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle attrezzature e strutture pubbliche e di uso pubblico, degli spazi comuni di interesse collettivo o generale e delle principali infrastrutture per la mobilità.

3. Il piano - programma di cui al precedente comma 2, previa ricognizione delle attività e degli interventi contenuti in altri strumenti di programmazione comunale aventi attinenza con le problematiche di accessibilità, è corredato (in continuità di contenuti e metodologia con quello vigente):

- della ricognizione degli immobili e degli spazi di proprietà del comune, sulla base di quanto in via preliminare indicato ed individuato dal Quadro conoscitivo (QC) del PO;
- dalla verifica puntuale delle condizioni di accessibilità dei suddetti immobili e spazi, con la conseguente identificazioni di eventuali condizioni e fattori di criticità o ridotta accessibilità, da considerarsi anche in relazione alle attività e alle funzioni che vengono in essi erogate;
- dall'indicazione sommaria degli interventi, delle misure e delle opere che si ritengono necessari ed adeguati ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e per la contestuale mitigazione delle criticità individuata;

- dalla definizione di un ordine di priorità nella esecuzione dei suddetti interventi, misure ed opere tenendo conto delle disponibilità di bilancio comunali e del programma delle opere pubbliche.
- 4. Le attività di monitoraggio del PO di cui all'art. 68 delle presenti Norme, danno conto dello stato di attuazione del piano - programma di cui ai precedenti commi, individuando le indicazioni per il suo aggiornamento e la sua integrazione.
- 5. Gli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) delle previsioni del PO concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", di cui al Titolo V delle presenti Norme, sono tenuti ad assicurare la riduzione o la mitigazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), tenendo a riferimento, secondo il criterio dell'analogia, delle indicazioni contenute nel piano - programma di cui ai precedenti commi. Nei casi di funzioni pubbliche o di uso pubblico gli interventi di qualsiasi natura devono assicurare la realizzazione di elementi, opere, manufatti e strutture, ovvero l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati, nonché la formazione di itinerari con superfici complanari e orizzontali, opportunamente raccordate (rampe, scale mobili, ecc.), idonee a garantire l'accessibilità agli edifici e agli spazi aperti.

Capo III – Aree non pianificate e norme transitorie

Art. 75. Aree non pianificate

1. Le "**Aree non pianificate**", ai sensi dell'articolo 105 della LR 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria (operativa), ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, ovvero che risultino eventualmente prive di detta disciplina, per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 2.
2. Nelle aree non pianificate, fermo restando quanto disposto all'art. 14 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:
 - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
 - la "manutenzione ordinaria";
 - la "manutenzione straordinaria";
 - il "restauro e di risanamento conservativo".
3. Le categorie di intervento di cui al comma 2 sono ammesse senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari (UI) esistenti, come definite all'art. 76 delle presenti Norme.

Art. 76. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della LR 65/2014, dalla delibera di consiglio comunale di adozione del PO, fino all'esecutività del medesimo, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire (PdC) presentate qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del PO adottato.
2. Nei casi di cui al comma 1, è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA).
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'entrata in vigore del PO, in esito alla sua definitiva approvazione e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione.
4. In deroga a quanto indicato ai precedenti commi sono invece fatte salve le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli "*Piani attuativi, progetti unitari e strumenti convenzionati non decaduti*" (PAC*) recepiti, fatti propri e resi efficaci dal presente PO di cui all' art. 60 delle presenti Norme, per i quali possono essere rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati.

5. Le previsioni, le disposizioni e la disciplina degli “Piani attuativi, progetti unitari e strumenti convenzionati non decaduti” (PAC*) di cui al precedente comma 4, si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d’uso contenute nella specifica “Disciplina dei beni paesaggistici” del PIT/PPR, di cui all’art. 70 delle presenti Norme.

6. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni normative della disciplina di PO con riferimento alle diverse categorie di intervento ammesse, si intende per “edificio”, “fabbricato”, “unità immobiliare” (UI) - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti quelli effettivamente realizzati, ovvero per i quali sia compiutamente realizzato l’“involucro edilizio” (come definito dalla regolamentazione regionale in materia) e sia depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori opportunamente corredata di elaborati documentali finalizzati a dimostrare la reale consistenza planivolumetrica e le relative unità immobiliari, prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

7. Si intende per “categoria funzionale” o “destinazione d’uso” - come definiti dalla regolamentazione regionale in materia - esistenti di un immobile quelle determinate da titoli abilitativi comunque denominati, rilasciati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO, ovvero deducibili da atti pubblici comunque denominati registrati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PO.

8. Ai fini della corretta applicazione e della complessiva disciplina delle presenti Norme, i diversi riferimenti “mobili” relativi alla legislazione e regolamentazione (nazionale e regionale) vigente ivi riportati, sono da intendersi applicabili fermo restando la necessaria considerazione delle successive modifiche ed integrazioni che possono intervenire anche dopo l’approvazione del PO.⁴⁸

⁴⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all’osservazione dell’Ufficio tecnico comunale)

APPENDICE “A”.

Disposizioni di raccordo con il Regolamento Edilizio (RE)

- Piscine e impianti sportivi. Definizioni e caratteri

Fatto salvo quanto disposto all'articolo 7 delle presenti Norme, costituiscono “**Piscine ed impianti sportivi**” di cui all'articolo 14 (Codice: **Pi**), eventualmente ammessi e realizzabili all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di pertinenza, secondo le disposizioni normative riferite alle diverse “Zone” del PO, di cui all'articolo 12 delle presenti Norme:

Pi.1. Realizzazione “una tantum” per ogni singola unità immobiliare, di vasche scoperte ad uso piscina privata, della superficie complessiva non superiore a mq 80 nelle “Zone” ricadenti nella “Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”, di cui al Titolo II delle presenti Norme e di mq 120 nelle “Zone” ricadenti nella “Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale” e nella “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”, di cui ai Titoli III e V delle presenti Norme, purché siano assicurate le seguenti ulteriori condizioni:

- gli interventi e le opere non comportino la demolizione o la prevalente modificazione di opere di sistemazione idraulico – agraria, quali: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata a filo vasca, in allineamento con il piano di campagna, con materiali lapidei locali o con ammattonato in laterizio o simile;
- i vani tecnici e gli altri elementi per la gestione e il funzionamento della vasca siano collocati in vani completamente interrati, ovvero in manufatti afferenti agli “interventi pertinenziali”.

Pi.2. Realizzazione “una tantum” per ogni singola unità immobiliare, di campi da gioco ad uso privato, limitatamente alle tipologie dei campi da tennis o polivalenti funzionali allo svolgimento di pratiche sportive amatoriali private (calcetto, pattinaggio, basket, pallavolo, pallamano, ecc.) della superficie complessiva non superiore a mq 650, purché siano assicurate le seguenti ulteriori condizioni:

- le opere e gli interventi non determinino sensibili trasformazioni ambientali e plano-altimetriche, la demolizione o la prevalente modificazione di opere di sistemazione idraulico – agraria, quali: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo ;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture superficiali) e gli elementi di recinzione o delimitazione siano realizzati in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- i vani tecnici e gli altri elementi per la gestione e il funzionamento della vasca siano collocati in vani completamente interrati, ovvero in manufatti afferenti agli “interventi pertinenziali”.

- Interventi pertinenziali. Definizioni e caratteri

Fatto salvo quanto disposto all'articolo 7 delle presenti Norme, costituiscono “**Interventi pertinenziali**” di cui all'articolo 14 (Codice: **Ip**), eventualmente ammessi e realizzabili, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di pertinenza, secondo le disposizioni normative riferite alle diverse “Zone” del PO, di cui all'articolo 12 delle presenti Norme:

Ip.1. Demolizione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, purché accessori, e successiva ricostruzione anche con diversa

ubicazione e sagoma, per una dimensione non superiore al "Volume totale o volumetria complessiva" esistente.

Ip.2. *Realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e di altri volumi tecnici necessari all'efficientamento e/o l'adeguamento igienico sanitario o di sicurezza dei luoghi di lavoro, secondo quanto eventualmente disposto dal RE.*

Ip.3. *Realizzazione di vani tecnici ripostigli, magazzini ed altri vani, di servizio alle unità immobiliari (ad esempio spogliatoi di piscine e impianti sportivi ad uso privato), di superficie edificabile non superiore al 0,10 di quella esistente o di nuova edificazione (comunque non oltre 12 mq per ogni U.I.), aventi un'altezza utile interna comunque non superiore a mt. 2,40 e caratteristiche di natura accessoria e/o pertinenziale rispetto agli stessi edifici di cui fanno parte.*

Ip.4. *Realizzazione di cantine e scantinati, vani interrati e seminterrati, anche per autorimesse private, singole o collettive, da ricavarsi esclusivamente entro la proiezione a terra (ingombro perimetrale) degli edifici esistenti e/o di nuova edificazione, aventi un'altezza utile interna comunque inferiore a mt. 2,40 e caratteristiche di natura accessoria e/o pertinenziale rispetto agli stessi edifici di cui fanno parte.*

Ip.5. *Realizzazione di autorimesse private, singole o collettive di Superficie edificabile (Se) non superiore ai parametri di cui all'art. 2 della L. 122/1989, per gli edifici esistenti o di nuova edificazione a destinazione residenziale, ovvero al 10% di quella esistente e/o di nuova edificazione per gli edifici con altre destinazioni, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a mt. 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 è ammessa solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'intervento pertinenziale, qualora ammesso per ogni singola "Zona" del PO è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.*

Nell'ambito degli interventi pertinenziali è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici e dei manufatti, anche quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura o protezione di parcheggi e spazi di sosta di relazione, aventi comunque natura pertinenziale.

- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia. Parametri e caratteri

Fatto salvo quanto disposto agli articoli 7 e 14 delle presenti Norme, nonché di quanto ulteriormente disciplinato del RE comunale, il PO definisce i seguenti parametri dimensionali e i caratteri tipologici dei manufatti "*privi di rilevanza edilizia*" (ovvero non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione) ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014. In particolare:

- *pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; comunque realizzati con strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, possono avere una altezza media non superiore a mt. 2,50 misurata dal piano di campagna ed una dimensione della proiezione a terra delle strutture non superiore a mq 20 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 400, oppure di una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 50;*
- *i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte*

da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto; possono avere una altezza media non superiore a mt. 2,50 misurata dal piano di campagna ed una dimensione della proiezione a terra delle strutture non superiore a mq 15 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 300, oppure di una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 50. Sui gazebo è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici;

- *i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici (ovvero nei lotti urbanistici di riferimento e nei resede di pertinenza di cui all'art. 5 delle presenti Norme, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, limonaie e legnaie purché realizzati in materiali leggeri (preferibilmente in metallo e/o legno), senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo; possono avere una altezza media non superiore a mt. 2,30 misurata dal piano di campagna ed una dimensione della proiezione a terra delle strutture non superiore a mq 12 per ogni singola U.I. dotata di un'area scoperta avente una superficie fino a mq. 300, oppure di una superficie non superiore al 4% della superficie dell'area scoperta di pertinenza della singola U.I. fino ad una superficie massima di mq. 20.*

APPENDICE "B"

Lotti liberi di completamento. Parametri urbanistici ed edilizi ⁴⁹

Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente produttiva (Ud)

Codice identificativo e Denominazione	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Categoria funzionale
Ud.1.1 "Area di completamento su SP.31 (Sud) a Lavoria"	1.800	600	Industriale Artigianale (*)
Ud.1.2 "Area di completamento su SP.31 (Nord) a Lavoria"	5.000	2.000	Industriale Artigianale (*)
Ud.2.1 "Aree di completamento in via Livornese a Volpaia"	3.900	1.200	Industriale Artigianale (*)
Ud.4.1 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura"	4.700	2.000	Industriale Artigianale (**)
Ud.4.2 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Sud) a Laura"	2.400	1.000	Industriale Artigianale (**)
Ud.4.3 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Est) a Laura" ⁵⁰	2.400	1.200	Industriale Artigianale (**)

(*) In alternativa sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio", "Commerci all'ingrosso" e "Commerci al dettaglio" con esclusione della media struttura di vendita

(**) In alternativa sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio" e "Commerci all'ingrosso"

Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente residenziale e misti (Ub) ⁵¹

Codice identificativo e Denominazione	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Categoria funzionale
Ub.1.1 "Area di completamento in via vecchia Lavoria (nord) a Lavoria" ⁵²	900	120	Residenziale
Ub.1.2 "Area di completamento in via vecchia Lavoria (sud) a Lavoria" ⁵³	1.200	120	Residenziale
Ub.2.1 "Area di completamento in traversa (nord) di via Zavagno a Cenaia"	1.200	240	Residenziale
Ub.2.2 "Area di completamento in interno di via Zavagno a Cenaia"	1.300	240	Residenziale
Ub.2.3 "Area di completamento in traversa (ovest) di via Zavagno a Cenaia"	1.100	240 360 ⁵⁴	Residenziale
Ub.2.4 "Area di completamento in via A. Einstein a Cenaia"	1.300	240	Residenziale
Ub.2.5 "Area di completamento interno di via V. Veneto a Cenaia"	1.600	360	Residenziale (*)
Ub.2.6 "Area di completamento in interno di via Piave a Coppaiano"	800	120	Residenziale
Ub.2.7 "Area di completamento interno (nord) di via G. Brodolini a Cenaia"	900	120	Residenziale

⁴⁹ Tabella spostata nell'elaborato QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni, in esito al verbale della Conferenza Paesaggistica

⁵⁰ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 52 (Bracali Valentina)

⁵¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 18 (Ciandri, Fiori)

⁵² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 3 (Moroni Luana)

⁵³ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 68 (Favilli Patrizia, Lucia e Londi Asmara)

⁵⁴ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 3 (Moroni Luana)

Ub.2.8 "Area di completamento interno (centro) di via G. Brodolini a Cenaia"	900	120	Residenziale
Ub.2.9 "Area di completamento interno (sud) di via G. Brodolini a Cenaia"	1.000	120	Residenziale
Ub.2.10 "Area di completamento in traversa di via Volpaia a Volpaia"	1.400	240	Residenziale (*)
Ub.2.11 "Area di completamento interno (nord) di via Le Lame a Le Lame"	900	120	Residenziale
Ub.2.12 "Area di completamento interno (sud) di via Le Lame a Le Lame"	700	120	Residenziale
Ub.2.13 "Area di completamento tra via Zavagno e via E. Fermi a Cenaia"	2.800	360	Residenziale (*)
Ub.2.14 "Aree e spazi tra via P. Togliatti e via D. Alighieri a Cenaia"	2.000	360	Residenziale
Ub.2.15 "Area di completamento traversa di via Veneto a Cenaia" ⁵⁵	3.500	480	Residenziale
Ub.2.16 "Area di completamento traversa di via Lustignano a Cenaia" ⁵⁶	800	120	Residenziale
Ub.2.17 "Area di completamento traversa di via Lustignano a Cenaia" ⁵⁷	900	120	Residenziale
Ub.2.18 "Area di completamento via Einstein a Cenaia" ⁵⁸	1.100	120	Residenziale
Ub.2.19 "Area di completamento via Le Lame a Le Lame" ⁵⁹	1.000	120	Residenziale
Ub.3.1 "Area di completamento (nord) in via Giolielli a Giolielli"	700	120	Residenziale
Ub.3.2 "Area di completamento (sud) in via Giolielli a Giolielli"	1.300	240	Residenziale
Ub.3.3 "Area di completamento (nord) in via Siberia a Siberia"	1.600	360	Residenziale
Ub.3.4 "Area di completamento (sud) in via Siberia a Siberia"	600 420	120 160 ⁶⁰	Residenziale
Ub.3.5 "Area di completamento in via di Botteghino a Botteghino"	1.700	360	Residenziale (*)
Ub.3.6 "Area di completamento in interno della SP.35 a Botteghino"	1.900	360	Residenziale (*)
Ub.3.7 "Area di completamento in via il Colle a Crespina"	2.500	360	Residenziale
Ub.3.8 "Area di completamento in via La Marca a Tripalle" ⁶¹	1.300	120	Residenziale
Ub.4.1 "Area di completamento in interno Sp.43 a Laura"	800	120	Residenziale
Ub.4.2 "Area di completamento in via della Fonte a Laura"	1.900	360	Residenziale (*)
Ub.4.3 "Area di completamento in via Selvapiana a Lorenzana"	2.300	360	Residenziale (*)

(*) In alternativa, nell'ambito dell'intervento di nuova previsione, sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio" e "Commerciale al dettaglio" ⁶²

⁵⁵ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 3 (Moroni Luana)

⁵⁶ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 34 (Donati, Ceccanti e altri)

⁵⁷ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 34 (Donati, Ceccanti e altri)

⁵⁸ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 80 (Manfredini Gabbriello)

⁵⁹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 81 (Manfredini Gabbriello)

⁶⁰ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 12 (Orlandini Fabio)

⁶¹ Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 46 (Salvadori Antonietta e Antonio)

⁶² Modifiche introdotte in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 47 (Regione Toscana)

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile Unico Procedimento (RUP)

Luca Melani

Progetto e coordinamento generale

Società Terre.it srl

Fabrizio Cinquini, Michela Biagi

Elaborazioni grafiche, cartografiche e progetto GIS

Società Terre.it srl

Valeria Dini, Francesca Furter

Indagini geologiche e sismiche

Geoprogetti Studio Associato

Francesca Franchi

Studi idrologici e idraulici

Società HS Ingegneria

Pozzolini Simone

Indagini del territorio aperto e rurale

Soc. NEMO srl

Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michele Giunti

Indagini di probabilità e rischio archeologico

Diego Carbone

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Piermichele Malucchi

Indagini di compatibilità e classificazione acustica

Tiziana Agostini

Uffici tecnici comunali

Elisa Balestri, Massimiliano Vannini

Garante della partecipazione

Massimiliano Vannini

Assessore all'Urbanistica

Gianluca Catarzi

SINDACO

Thomas D'Addona