



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

piano operativo

norme tecniche di attuazione

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Marzia Fattori

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Angela Pacini

PROGETTO URBANISTICO, VAS E VINCA
Riccardo Luca Breschi - coordinatore
con
Andrea Giraldi
Fabio Iacometti

STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI
D.R.E.Am Italia
Leonardo Moretti
Simone Galardini

Doc.2

Indice generale

PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI.....	8
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
CAPO 1 - Generalità.....	8
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	9
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968.	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	11
Art. 7 - Misure di salvaguardia.....	11
CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento.....	11
del Piano Operativo.....	11
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica. .	11
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	12
Art. 10 - Standard urbanistici.....	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	14
CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	14
Art. 12 - Piani attuativi.....	14
Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana.....	15
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati.....	16
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	16
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	16
CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....	17
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche.....	17
Art. 18 - Distanze.....	17
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici.....	20
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale.....	21
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	22
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	23
Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi nel territorio rurale.....	23
Art. 24 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento.....	24
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	24
CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....	24
Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione	24
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	25
CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della	
distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	27
Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	27
Art. 29 - Categorie funzionali.....	27
Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	31
PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	34
TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	34
Art. 31 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	34
Art. 32 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	34

Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	35
Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	36
Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di interesse testimoniale esistenti al 1954.....	37
Art. 36 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954.....	38
Art. 37 - Edifici di recente formazione. Edifici abbandonati nel territorio rurale.....	40
Art. 38 - Edifici da demolire e da delocalizzare. Edifici da delocalizzare posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aree ad elevata pericolosità per alluvioni, o in aree a pericolosità geologica molto elevata oppure posti in aderenza alla viabilità pubblica.....	41
Art. 39 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati.....	43
TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	49
CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche.....	49
Art. 40 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	49
Art. 41 - Le zone A1.....	50
Art. 42 - Le zone A2.....	51
Art. 43 - Le emergenze storico architettoniche (ES).....	53
CAPO 2 - Tessuti di recente formazione nel territorio urbanizzato.....	54
Sezione I - Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale e mista.....	54
Art. 44 - Tessuti prevalentemente residenziali e misti (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione e relative discipline.....	54
Art. 45 - Le zone B1.....	56
Art. 46 - Le zone B2.....	59
Art. 47 - Le zone B3.....	61
Sezione II - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva.....	65
Art. 48 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline.....	65
Art. 49 - Le zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali.....	67
Art. 50 - Le zone D2: tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali.....	68
Art. 51 - Le zone D3: tessuti lineari e insediamenti commerciali (D3.1) e direzionali e di servizio (D3.2).....	70
Art. 52 - Le zone D4: insediamenti turistico ricettivi.....	71
Art. 53 - Le zone D5: aree per deposito di materiali e lavorazioni all'aperto (D5.1) ed aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto (D5.2).....	72
Sezione III - Aree degradate ed interventi di riqualificazione.....	73
Art. 54 - Individuazione delle aree degradate.....	73
Art. 55 - Interventi di riqualificazione.....	73
Art. 56 - Interventi di riqualificazione nelle aree degradate dei tessuti prevalentemente residenziali e dei tessuti produttivi.....	74
CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....	75
Art. 57 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR).....	75
Art. 58 - Aree a verde privato.....	76
Art. 59 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg).....	77
Art. 60 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppr).....	77
TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....	79
CAPO 1 - Caratteri generali.....	79
Art. 61 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	79
CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....	80
Sezione I - Disposizioni generali.....	80
Art. 62 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	80

Art. 63 - Programma aziendale e superfici fondiarie minime.....	80
Art. 64 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	81
Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....	82
Art. 65 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	82
Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	86
Art. 67 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale.....	87
Art. 68 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	88
Art. 69 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.....	88
Art. 70 - Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici esistenti.....	90
Art. 71 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	91
Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....	95
Art. 72 - Aree agricole della collina arborata e boscata (E1).....	95
Art. 73 - Aree agricole di fondovalle (E2).....	97
Art. 74 - Aree agricole della pianura urbanizzata (E3).....	99
Art. 75 - Aree agricole della pianura bonificata (E4).....	101
CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico.....	104
Art. 76 - Aree ad elevato grado di naturalità.....	104
Art. 77 - Aree del Poggio alla Guardia (EN1).....	104
Art. 78 - Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN2).	105
Art. 79 - Elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico.....	106
CAPO 4 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale.....	106
Art. 80 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione.....	107
Art. 81 - Nuclei rurali (NR).....	107
Art. 82 - Ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche.....	108
Art. 83 - Insediamenti artigianali e industriali nel territorio rurale (DE).....	109
Art. 84 - Aree per depositi di materiali e attività produttive o commerciali all'aperto nel territorio rurale (DA).....	109
Art. 85 - Insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale (DET).....	110
Art. 86 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per impianti tecnologici nel territorio rurale.....	111
Art. 87 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX).....	111
Art. 88 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione	112

PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA	114
---	------------

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	114
---	------------

CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana.....	114
Art. 89 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	114
Art. 90 - Interventi di completamento edilizio (AC).....	114
Art. 91 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT).....	115
Art. 92 - Interventi di riqualificazione insediativa (AR).....	117
Art. 93 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT).....	118
Art. 94 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici che	

sono convenzionati ed in corso di attuazione (CONV).....	119
CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	120
Art. 95 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.....	120
Art. 96 - Perequazione urbanistica.....	120
Art. 97 - Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	121
Art. 98 - Perequazione territoriale.....	122
Art. 99 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e aree di atterraggio.....	122

TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA.....123

CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale.....123

Art. 100 - Aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale. Definizione e norme generali.....	123
Art. 101 - Aree per l'istruzione (IS).....	124
Art. 102 - Aree per attrezzature di interesse comune (AS).....	125
Art. 103 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	125
Art. 104 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS).....	125
Art. 105 - Aree per parcheggi pubblici (P).....	126
Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse generale (F).....	127

CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici.....127

Art. 107 - Aree per impianti tecnologici (IT).....	127
--	-----

CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità.....128

Art. 108 - Le strategie per la mobilità.....	128
Art. 109 - Aree destinate alle linee ferroviarie.....	128
Art. 110 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare.....	129
Art. 111 - Fasce di rispetto stradale.....	130
Art. 112 - Distributori di carburante.....	130
Art. 113 - Verde di arredo stradale.....	131
Art. 114 - Piazze.....	132
Art. 115 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici.....	132
Art. 116 - Corridoi infrastrutturali.....	133

CAPO 4 - Piani, programmi e interventi per l'accessibilità, la sicurezza.....133 e la vivibilità della città pubblica.....133

Art. 117 - Programmazione degli interventi per abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano.....	133
Art. 118 - Piano per la protezione civile.....	133
Art. 119 - Interventi di edilizia sociale.....	134

PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE.....135

TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO.....135

Art. 120 - Beni paesaggistici.....	135
Art. 121 - Aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Lgs. 42/2004).....	135
Art. 122 - Aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004).....	137
Art. 123 - Corsi d'acqua.....	139
Art. 124 - Aree ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale e progetti per l'implementazione del verde e della forestazione urbana.....	140

Art. 125 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani e varchi territoriali.....	141
Art. 126 - Aree per opere di regimazione idraulica (CE).....	142

TITOLO IX - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA. DISPOSIZIONI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE.....143

CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....143

Art. 127 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	143
--	-----

Art. 128 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. .	143
---	-----

CAPO 2 - Disposizioni geologiche idrauliche e sismiche.....148

Art. 129 - Campo di applicazione delle norme.....	149
---	-----

Art. 130 - Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.....	149
---	-----

Art. 131 - Opere per la messa in sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica e sismica	149
--	-----

Art. 132 - Gli elaborati descrittivi delle pericolosità geologiche, sismiche e idrauliche	152
---	-----

Art. 133 - Criteri generali di fattibilità per fattori geologici sismici e idraulici.....	152
---	-----

Art. 134 - Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici.....	152
--	-----

Art. 135 - Condizionamenti derivanti dalle disposizioni del Piano Assetto Idrogeologico (PAI).....	154
--	-----

Art. 136 - Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici.....	155
--	-----

Art. 137 - Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni.....	158
--	-----

Art. 138 - Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari.....	159
---	-----

Art. 139 - Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti.....	159
--	-----

Art. 140 - Limiti e condizionamenti alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.....	160
--	-----

Art. 141 - Fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche connesse alle risorse idriche.....	160
--	-----

Art. 142 - Criteri generali di fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche idrogeologiche.....	160
---	-----

PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo, redatto ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, di cui alla Parte Seconda delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale suscettibile di proroga ai sensi di legge, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA, con particolare riferimento al Titolo VI.
2. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:
 - gli approfondimenti del quadro conoscitivo illustrati nella relazione;
 - le norme generali e le norme che dettano condizioni per le trasformazioni di cui rispettivamente alla Parte Prima ed alla Parte Quarta delle presenti NTA.
3. Il Piano Operativo dà attuazione alle disposizioni del Piano Strutturale (PS), nel rispetto della normativa di settore, in conformità ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (PTC).
4. Ogni disposizione del Piano Operativo, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo del Comune di Pieve a Nievole è costituito dai seguenti elaborati:

- **Doc. 1 Relazione**

- **Doc. 2 Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:

- Appendice 1: Dimensionamento degli insediamenti

- Appendice 2: Verifica degli standard urbanistici

- e con il seguente allegato:

- Allegato 2A, articolato nelle seguenti due parti:

- Parte 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

- Parte 2: Schede delle previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

- **Elaborati grafici di progetto:**

- Tav. 1.1 /2 : territorio rurale 1/5.000

- Tav. 2.1/2/3 : territorio urbanizzato 1/2000

- Tav. 3.1/2/3 : Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/2000

- **Doc. 3 Relazione di conformità al PIT-PPR**

- **Peb.01 Piano eliminazione barriere architettoniche. Relazione**

Studi geologici idraulici

GEO.Rel. Relazione geologica di fattibilità

Allegato GEO.A Schede norma geologiche

Allegato GEO.B Disposizioni per la redazione della Relazione Geologica

Tav.GEO.01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

Tav.GEO.02 Carta della vulnerabilità sismica

Tav.GEO.03 Carta dell'esposizione sismica

Tav.GEO.04 Carta delle aree a rischio sismico

IDR.00 Relazione idraulica con allegato schede di valutazione delle trasformazioni urbanistiche

Tav IDR. 01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Vinca

Vas.01: Rapporto ambientale

Vas.02: Sintesi non tecnica

Vas.03: Screening di incidenza

2. In caso di contrasto fra le NTA e gli elaborati cartografici del Piano Operativo, prevalgono le NTA. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, prevalgono le indicazioni grafiche e cartografiche degli elaborati di maggior dettaglio.

Art. 3 - Validità del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate ed hanno validità per tale periodo temporale le seguenti previsioni:
 - a) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi urbani di cui al Titolo VI Capo 1;
 - b) gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati di cui al Titolo V;
 - c) i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale e per impianti tecnologici di cui al Titolo VII Capi 1 e 2 ed alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopeditoni e naturalistici di cui al Titolo VII Capo 3.
3. Alle previsioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla, si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. È comunque fatta salva, per le previsioni di cui alle lettere a) e b), la possibilità di proroga ammessa dallo stesso art.95.

Art. 4 - Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico - edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.
2. Il Regolamento Edilizio, in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, detta norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso precisa inoltre le modalità di intervento sul patrimonio edilizio

esistente, con particolare riferimento alle deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per gli interventi sugli edifici di valore storico architettonico e di valore testimoniale. Definisce poi le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

3. Fatte salve diverse indicazioni contenute nel PO e/o nel RE, in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
4. Il nuovo Regolamento Edilizio, conforme alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, come indicato al comma 2, ed aggiornato ai contenuti e alle Norme di attuazione del presente Piano Operativo, sarà approvato in tempi utili affinché la sua entrata in vigore coincida con l'efficacia del presente Piano Operativo.

Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968

1. Il Piano Operativo rappresenta nelle tavole 1.1 ed 1.2 il perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale.
2. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Piano Operativo sono assimilati alle zone omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/1968 sulla base delle seguenti corrispondenze:
 - A) costituiscono la zona omogenea A:
 - le zone A1 e A2;
 - le zone ES
 - le attrezzature per standard urbanistici ricadenti nelle zone A1 e A2.
 - B) costituiscono la zona omogenea B:
 - le zone B1, B2, B3;
 - le aree di trasformazione ACR, CTR e le aree AR a prevalente destinazione residenziale;
 - gli interventi assoggettati a piano attuativo o a convenzione in corso di realizzazione a prevalente destinazione residenziale non assoggettati a piano attuativo.
 - le attrezzature di interesse locale ricadenti nelle zone B, ACR, CTR e AR a prevalente destinazione residenziale.
 - C) costituiscono la zona omogenea C:
 - le aree di trasformazione ATR;
 - D) costituiscono la zona omogenea D:
 - le zone D1, D2, D3 e D4;
 - le aree di trasformazione CTT e le aree AR a destinazione prevalentemente produttiva;
 - gli interventi assoggettati a piano attuativo o a convenzione in corso di realizzazione a destinazione prevalentemente produttiva.
 - E) costituiscono la zona omogenea E:
 - le aree rurali E1, E2, E3, E4
 - le aree ad elevato grado di naturalità EN1, EN2
 - gli insediamenti e le aree speciali nel territorio rurale di cui al Capo 4 del Titolo V delle presenti NTA fatta eccezione per le attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per gli impianti tecnologici, considerati come zone F
 - F) costituiscono la zona omogenea F:
 - le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/1968 art.4, punto 5;
 - le aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 art.3, fatti salve le attrezzature di interesse locale poste all'interno delle zone A e B o ad esse assimilate che, ancorché perimetrare e

individuare come attrezzature pubbliche, sono da considerarsi parte integrante delle zone A o B in cui esse ricadono e sono pertanto assimilate alle zone A o B;

- gli impianti ed attrezzature tecnologiche di cui all'art.107 delle presenti NTA;
- le aree ed i servizi di pertinenza della viabilità e di altre infrastrutture per la mobilità, quali verde di arredo stradale, di cui al Titolo VII Capo 3 delle presenti NTA.

3. Le aree che costituiscono pertinenze (quali le aree a verde privato e i parcheggi privati Ppr) di aree ed immobili assimilati ad una delle zone del DM1444/1968 come indicato al comma 2, sono assimilate alla stessa zona dell'area o dell'immobile di cui sono una pertinenza.

4. Le aree non interessate da previsioni insediative VR (art.57 delle presenti NTA) ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato sono assimilate alle zone F fino a quando non saranno oggetto di previsioni del presente o dei successivi PO.

Art. 6 - Poteri di deroga

1. Il Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni ed ai contenuti del Piano Operativo esclusivamente nei limiti e alle condizioni indicati dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.

Art. 7 - Misure di salvaguardia

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.

2. Sono fatte salve le previsioni, non decadute e non in contrasto con le presenti norme, del Regolamento Urbanistico (RU) vigente. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

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

4. Sui corridoi infrastrutturali riportati sulle tavole del PO si applicano le misure di salvaguardia indicate all'art. 116.

CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica

Valutazione ambientale strategica (VAS)

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

2. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere rispettate le condizioni di fattibilità ambientale indicate dalla VAS, in particolare per gli

interventi assoggettati a piano attuativo, accertando la rispondenza del progetto e delle opere a tali condizioni. In fase attuativa dovrà essere assicurato un corretto rapporto con i beni culturali, paesaggistici ed archeologici presenti sul territorio e dovrà essere verificato, sia in sede di progettazione che di realizzazione e di controllo degli interventi, il rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale nonché il rispetto delle disposizioni di tutela paesaggistica e ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del PIT-PPR.

3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, di progetti unitari convenzionati e di altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alla verifica della presenza o della contestuale realizzazione delle opere necessarie per assicurare l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento e trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal PO sono assoggettati alle disposizioni della Parte IV delle presenti norme.

Valutazione di incidenza (VINCA)

6. In attuazione dell'art. 5, c. 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, gli strumenti urbanistici attuativi del PO, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte i Siti della Rete Natura 2000 formalmente riconosciuti, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono apposito Studio finalizzato alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat e le specie e sull'integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, nonché dei contenuti e delle risultanze dello Studio di incidenza che correda la VINCA del PO.
7. Per gli interventi edilizi e i progetti comunque denominati si applicano le disposizioni di cui all'art. 5, c. 3, del DPR n. 357/1997 e al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, tenuto conto dei contenuti delle risultanze del presente Studio di incidenza, con particolare riferimento alle Misure di mitigazione e alle Condizioni d'obbligo descritte negli specifici paragrafi.
8. Non sono assoggettati a VINCA gli interventi di cui all'Allegato A - pre-valutazioni "Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività ritenuti non atti a determinare incidenze negative significative sulle specie e sugli habitat per i quali sono stati istituiti i Siti Natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana, e procedure semplificate di VINCA" della DGR 1267/2025, per i quali l'Ente proposto alla loro autorizzazione effettuerà la Verifica di corrispondenza, ai sensi della DGR 1267/2025.

Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il PO stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal PO sono soggetti alle limitazioni indicate nelle tabelle del dimensionamento dell'Appendice 1 delle presenti NTA, in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del PO è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano

paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art.15 comma 1 ter della LR 65/2014.

5. Con cadenza periodica gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del PO sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art. 10 - Standard urbanistici

1. Il Piano Operativo, sulla base dell'art.3 del DM 1444/1968 ed in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale e del PTC della Provincia di Pistoia persegue il raggiungimento di una dotazione minima di aree per standard urbanistici pari a mq 24/abitante così ripartita:
 - aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
 - aree per l'istruzione: 4,00 mq/ab
 - aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
 - aree per parcheggi pubblici: 4,00 mq/ab.
2. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie edificabile (o edificata) "SE" attribuito convenzionalmente a ciascun abitante, insediato o insediabile, in mq 35,00 di SE, in conformità alle indicazioni del PS che tengono conto delle prevalenti e specifiche caratteristiche dell'edilizia abitativa locale. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.
3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.10 ogni mq.100 della superficie totale destinata agli insediamenti industriali e artigianali, escluse le sedi viarie. Per quanto riguarda la ripartizione fra le aree indicate al comma 1 della superficie minima da destinare a standard nei piani attuativi si applicano i seguenti criteri:
 - in tutti i tipi di insediamenti è raccomandata la più ampia estensione dei parcheggi pubblici, assicurando in ogni caso il rispetto degli standard indicati per le diverse funzioni ai precedenti commi 1 e 2 e puntando inoltre a raggiungere le dotazioni minime di parcheggi pubblici di cui all'art.19 comma 1,
 - per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico,
 - nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso.

Per gli interventi di nuova costruzione assoggettati ai progetti unitari convenzionati di cui all'art.14, il Piano Operativo deve puntare a raggiungere le dotazioni di standard dei piani attuativi come sopra illustrati: è in ogni caso prescritto il soddisfacimento degli standard del DM 1444/1968. Per gli interventi finalizzati al recupero, al riuso e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente assoggettati a progetti unitari convenzionati non è prescritto il soddisfacimento degli standard del DM 1444/1968 a condizione che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- che tale possibilità non sia esplicitamente esclusa da specifiche disposizioni delle presenti NTA o dell'Allegato 2A,
- che nel caso di interventi, anche parziali, di demolizione e ricostruzione la SE ricostruita risulti inferiore a quella demolita; ed in caso contrario che per le SE costruite ex novo come premialità siano assicurati gli standard del DM 1444/1968, maggiorati per i soli parcheggi pubblici fino a raggiungere le dotazioni indicate all'art.19 comma 1,

- che l'intervento porti in ogni caso ad un incremento quantitativo e ad un miglioramento qualitativo degli spazi e dei servizi pubblici rispetto alla situazione preesistente.

Sulle dotazioni di aree a standard e sui parametri sopraindicati prevalgono in ogni caso le specifiche previsioni e i parametri dimensionali indicati nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione e di copianificazione (assoggettati sia a piano attuativo che a PUC) di cui all'Allegato 2A.

4. Per le attrezzature di interesse generale di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968, si assumono i parametri ivi indicati. Si fa tuttavia presente, che in considerazione del quadro territoriale di riferimento e del rango demografico del Comune, il Piano Operativo non chiede il rispetto di detti standard, la cui realizzazione risponde ad una logica di area vasta e deve essere quindi programmata e perseguita avendo come riferimento l'intero ambito territoriale della Valdinievole.
5. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard urbanistici sono riportati nell'Appendice 2 delle presenti NTA. Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato nei tempi e con le modalità indicate all'art.9, comma 5.
6. La monetizzazione degli standard urbanistici è ammessa nei soli casi previsti dalla LR 65/2014 all'art.140 comma 2 lett.b) e dalle presenti NTA. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto dell'Amministrazione Comunale. La concessione della monetizzazione è in ogni caso una facoltà del Comune che può motivatamente negarla nel caso in cui accerti che la mancanza degli spazi pubblici previsti dal PO determini, in relazione al progetto da realizzare, effetti negativi sul contesto insediativo e ambientale.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche.
2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici del PO, nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A.

Art. 12 - Piani attuativi

1. I Piani Attuativi (PA) costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del PO ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della LR 65/2014.
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e/o privata nei casi previsti dalle

presenti norme e dalle leggi vigenti.

4. Le zone sottoposte a piano attuativo sono individuate con apposito perimetro nelle tavole del PO: detta perimetrazione comprende le aree edificabili, le eventuali aree destinate a verde privato e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In sede di convenzione, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, saranno individuate in modo dettagliato le opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale.
5. La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. È consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:
 - che complessivamente non superino il 10% della superficie totale del piano attuativo,
 - che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
 - che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso piano attuativo.
6. I piani attuativi sono costituiti dai contenuti e dagli elaborati indicati dalla LR 65/2014. Il Regolamento Edilizio può precisare ed implementare gli elaborati richiesti, differenziandoli se necessario in relazione alle diverse tipologie di piani attuativi.

Art. 13 - Interventi di rigenerazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare all'art.125 ed all'art.126. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014. Nel presente Piano Operativo non sono previsti interventi di rigenerazione urbana ai sensi dei citati art.125 e 126, tale possibilità non è tuttavia esclusa a priori come indicato nel successivo comma 5.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di riuso e di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso degli interventi finalizzati a promuovere il recupero e la riqualificazione degli immobili dismessi e delle aree degradate anche nei casi in cui ad essi non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2.
4. Il Piano Operativo individua sulle tavole 2.n del territorio urbanizzato e disciplina nella Sezione III del Capo 2 del Titolo IV della NTA (art. 54 - 56) le aree degradate ed i diversi interventi di riqualificazione che lo stesso PO prevede e promuove all'interno di tali aree. Gli interventi di riqualificazione, come specificato all'art.55, sono distinti in:
 - interventi di riqualificazione edilizia (che riguardano non solo le aree degradate ma tutte le zone del territorio comunale),
 - interventi di riqualificazione insediativa, localizzabili solo nelle aree degradate e per le zone B anche nelle aree ad essa assimilabili,
 - interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, anche questi localizzabili solo nelle aree degradate.
5. Il Piano Operativo individua le aree e gli edifici sui quali sono consentiti, previsti e promossi interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa e di riqualificazione e rigenerazione urbana. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione di ulteriori aree ed edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana secondo i criteri e le procedure degli art. 125 e 126 della LR 65/2014.

Art. 14 - Progetti unitari convenzionati

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e/o limitati interventi di adeguamento e completamento delle opere di urbanizzazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della LR 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.
3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Comune con un unico atto.
4. Il termine di validità del progetto unitario è di norma fissato in cinque anni e può essere prorogato a dieci anni nei casi di particolare complessità dell'intervento.
5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. È consentito non includere nel PUC limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:
 - che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
 - che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
 - che il dimensionamento della capacità insediativa del PUC venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.

Art. 15 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle modalità di attuazione di cui ai precedenti tre articoli, il Piano Operativo si attua con intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità dell'intervento edilizio diretto (permesso di costruire, SCIA, CILA o titoli equivalenti) per quanto non disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalle presenti norme.

Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi pubblici all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area destinata all'edificazione fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle presenti norme. Sono fatte salve le specifiche disposizioni per la monetizzazione delle dotazioni di standard di cui all'art. 10 comma 6.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:
 - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo (di norma non superiore alla durata del permesso costruire), all'esecuzione delle opere previste e alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da

realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

- presentazione di idonea garanzia fideiussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'Amministrazione Comunale, così come l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione dell'importo delle opere da realizzare.

CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale

Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del Piano Operativo nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale, con specifico riferimento al DPGR 39/R/2018. Lo stesso Regolamento Edilizio, ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive norme nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. Ai piani attuativi approvati ed agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico ed approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.
4. Altezza del fronte dell'edificio. Il presente Piano Operativo stabilisce, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 17 "Altezza del fronte" del DPGR 39/R/2018 che:
 - la quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione del fronte (HF) è data dalla quota del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto,
 - in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) è comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale, comprensiva dell'eventuale franco di sicurezza.

Art. 18 - Distanze

1. Definizione di distanza

- 1.1 Per distanza, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.40, come modificato dal DPGR 87/R/2020, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.
- 1.2 In riferimento alla definizione di distanza di cui al comma 1.1, per sagoma di edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.34, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

2. Distanze minime tra i fabbricati

- 2.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti ampliamento della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato

dal progetto e quelli antistanti pari:

- all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00, nelle zone assimilate alle zone C,
- a ml. 10,00 per le altre zone.

La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata.

2.2 Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma precedente nel caso di:

- a) interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone assimilate alle zone A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini: in tali casi l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 mt, purché non inferiore a quella preesistente, ed alle medesime condizioni, eventuali incentivi volumetrici previsti dalla normativa vigente o dal presente PO aventi espressamente natura premiale per interventi di riqualificazione possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Le deroghe di cui alla presente lettera sono espressamente applicabili anche agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia previsti dalle presenti NTA sugli edifici ricadenti nelle zone A e ad esse assimilate dal PO, a condizione che le deroghe suddette non eccedano i limiti di legge.
- c) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a piani attuativi come indicato al successivo comma 5 od assoggettati ai piani di intervento di cui alla LR 65/2014 art.126. In tale caso le disposizioni di cui alla lettera b) sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) di ampliamento di edifici e di stabilimenti produttivi esistenti previa deroga deliberata dal Consiglio Comunale in quanto tali interventi rivestono interesse pubblico in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento o incremento dell'occupazione.

2.3 Ai fini della distanza minima tra edifici si considerano pareti finestrate le pareti che presentano finestre e/o porte finestrate di locali abitabili o comunque agibili.

2.4 È sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C..

3. **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**

3.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti ampliamento della sagoma esistente, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 5,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà.

3.2 La stessa distanza minima deve essere rispettata anche dal limite di zona urbanistica quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico o comunque preordinata all'esproprio.

3.3 Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma 3.1 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente da eseguirsi nei tessuti e negli insediamenti assimilati alle zone A purché tali distanze risultino non inferiori a quelle intercorrenti tra il confine di proprietà e l'edificio esistente, considerate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di

epoca recente e prive di valore storico, architettonico o ambientale.

- 3.4 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi del Codice Civile). Nei tessuti e nelle aree assimilate alle zone B è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà quando il lotto frontistante sia libero da costruzioni e la porzione realizzata sul confine non abbia pareti finestrate.
- 3.5 Nei tessuti e nelle aree assimilate alle zone B quando nel lotto contiguo esistano edifici o parti di essi a distanza inferiore a ml. 5,00 si può derogare dalla distanza minima di ml. 5,00 rispettando una uguale distanza a condizione:
 - che la stessa distanza sia limitata alla parte dell'edificio nuovo prospiciente quello preesistente;
 - che la distanza dai confini dell'edificio preesistente sia in regola con le norme vigenti al momento della sua costruzione;
 - che la distanza della nuova costruzione dal confine del lotto non sia inferiore a ml. 2,00 salvo il caso di aderenza alla costruzione del lotto contiguo;
 - che nessuna delle due pareti frontistanti dei fabbricati sia finestrata.
- 3.6 È inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo.
- 3.7 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

4. Distanza dei fabbricati dalle strade

- 4.1 Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Piano Operativo.
- 4.2 All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, la linea più arretrata dal filo stradale. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti, nelle zone diverse da quelle assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovrà comunque rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal filo stradale. Nelle zone assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
 - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.
- 4.3 Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione come indicato al successivo art.111.
- 4.4 Nelle zone A e nei tessuti e negli insediamenti ad esse assimilati sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate. Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente PO.

5. Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi

5.1 Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti NTA.

Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla Tabella 1 nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte dalle disposizioni di cui all'art. 10 e dalle schede degli interventi di trasformazione e di copianificazione di cui all'Allegato 2A.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale	15 mq. ogni 100 mq. di SE
Commerciale Direzionale e di servizio privato	40 mq. ogni 100 mq. di SE
Turistico ricettivo Servizi pubblici o di interesse pubblico	25 mq. ogni 100 mq. di SE

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate sulle tavole del Piano Operativo o i parametri dimensionali indicati nelle schede dell'Allegato 2A.
3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi in linea disposti parallelamente all'asse stradale la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.1,80). È possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.
4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alle dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiole e di adeguate dotazioni arboree, nella misura di almeno un albero per ogni 80 mq di parcheggio; è preferibile che le alberature siano addensate. Allo scopo di realizzare parcheggi pubblici con standard prestazionali volti al miglioramento eco-climatico si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - inserimento di superfici permeabili mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti realizzate con materiali porosi o con materiali impermeabili con opportuni vuoti e fughe per il drenaggio delle acque,
 - inserimento di aree verdi in percentuale non inferiore al 20% della superficie campita come parcheggio; si precisa che sono ammesse anche percentuali superiori a condizione che le aree a verde aventi superficie superiore al 30% della superficie complessivamente destinata a

parcheggio venga computata nello standard del verde pubblico;

- messa a dimora di specie arboree particolarmente efficienti riguardo alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico e localizzate, per numero e disposizione, in modo tale che le superfici ombreggiate risultino pari almeno al 50% della superficie delle aree a verde,
- aumento della biodiversità diversificando la tipologia di verde impiegato.

5. È ammessa la possibilità di monetizzare le dotazioni di parcheggi pubblici nei casi e con le modalità indicati all'art.10 comma 6.
6. È facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante, nonché dotarli di colonnine per la ricarica delle auto elettriche.
7. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
8. Per le dotazioni di parcheggi pubblici dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" (sub-categoria e.3 di cui all'art.29 comma 2) il parametro di 25mq/100 mq SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
 - ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale, ad eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dall'art.23-ter, comma 1-ter del DPR 380/2001 aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
 - mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico, sempre fatto salvo quanto previsto per i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dall'art.23-ter, comma 1-ter del DPR 380/2001;
 - soppressione di autorimesse pertinenziali anche senza mutamento di destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare di cui costituiscono una pertinenza.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento. Nelle zone A l'adeguamento dei parcheggi pertinenziali non è dovuto per la ristrutturazione edilizia conservativa e per il mutamento di destinazione d'uso senza opere (ovvero per gli alinea 5 e 6 del presente comma).
2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume totale (VTot); si precisa che per le destinazioni commerciali è consentito utilizzare come parametro il volume virtuale (VV) ai sensi dell'art.24, comma 7 lett.b) ed alle condizioni indicate. Per alcune specifiche destinazioni, nel caso di interventi di nuova edificazione, si prescrive il rispetto di ulteriori dotazioni minime come indicato di seguito:

- per la residenza risultante da interventi di nuova edificazione: un minimo di 2 posti auto per alloggio,
 - per turistico ricettivo: un minimo di 1 posto auto ogni due piazzole per campeggi e strutture similari, un minimo di 1 posto auto ogni due camere di strutture alberghiere ed un minimo di 1 posto auto per ogni unità abitativa.
3. Nelle zone A e ad esse assimilati, gli spazi per parcheggi privati, nel caso in cui non risultino realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto.
 4. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3; per le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni dell'art.19 comma 4.
 5. Per le dotazioni di parcheggi pertinenziali dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" (sub-categoria e.3 di cui all'art.29 comma 2) il parametro di 10 mq/100 mc di volume totale costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda, in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale, l'apertura di strutture commerciali di vendita al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla SE in precedenza non occupata da superficie di vendita, purché si tratti di superficie di vendita legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. È fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. Alle attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla vigente normativa nazionale e regionale sul commercio, integrate dalle seguenti disposizioni:
 - per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone assimilate alle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
 - per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere reperita mediante la realizzazione su aree pubbliche di parcheggi da parte di privati che, previa sottoscrizione di apposita convenzione od atto di obbligo, si impegnano a realizzare l'opera ed a garantire l'uso pubblico dei parcheggi anche oltre l'orario di chiusura degli esercizi commerciali al fine di renderle sempre fruibili da parte della cittadinanza. Tale possibilità è ammessa nei seguenti casi:
 - a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

- b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.
6. Per gli esercizi di vendita all'ingrosso e al dettaglio e per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui rispettivamente agli artt. 26 e 27 della LR 62/2018, ai fini del dimensionamento dei parcheggi, la relativa superficie di vendita viene calcolata come indicato negli stessi artt. 26 e 27 della LR 62/2018.
 7. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale del commercio. Per le dotazioni arboree e di spazi verdi si applicano le disposizioni previste per i parcheggi pubblici dal precedente art. 19 commi 4 e 9.
 8. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

1. Ai fini del Piano Operativo si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di adozione del medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato e sia valido il permesso di costruire e siano iniziati i relativi lavori.
2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del PO, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti di nuova costruzione.
3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed il Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi nel territorio rurale

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno avere superfici edificate o edificabili (SE) non inferiori a quelle indicate di seguito:
 - mq. 55 di SU per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato. Nel caso di nuova costruzione di edifici residenziali con più unità immobiliari residenziali dovrà essere comunque rispettata una media della SU, tra le unità da realizzare, di almeno mq 65. Tale media vale anche nei casi di frazionamento delle unità residenziali o nei casi di mutamento della destinazione d'uso a residenziale con contemporaneo frazionamento.
 - mq. 65 di SE per gli interventi ubicati nel territorio rurale.
2. Nel caso di interventi di suddivisione in più unità immobiliari di edifici esistenti già a destinazione residenziale, ricadenti nel territorio rurale, è ammesso che il primo alloggio risultante dal frazionamento abbia una superficie inferiore a quella sopraindicata (secondo alinea) e comunque non inferiore a mq 45 di superficie edificata (SE). Superfici inferiori a quelle indicate nel comma 1, sia per il territorio urbanizzato che per il territorio rurale, sono ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie (quali alloggi a carattere sociale e simili o per alloggi destinati ad artigiani ed artisti che esercitano l'attività in loco) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico-ricettiva o agriturismo, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.

Art. 24 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento

1. Per l'individuazione del "lotto urbanistico di riferimento" valgono le definizioni contenute all'art.35 del DPGR 39/R/2018.
2. Per gli edifici e i complessi edilizi esistenti posti nel territorio rurale per i quali non sia possibile individuare il lotto urbanistico di riferimento od una chiara area di pertinenza sulla base di elementi storico cartografici, catastali, documentari certi, si definisce convenzionalmente come "resede di riferimento" l'area che circonda con un raggio di 40 mt il sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente.
3. Il "lotto urbanistico di riferimento" e il "resede di riferimento" individuano gli ambiti all'interno dei quali sono consentiti:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.26 comma 1.1, fatta eccezione esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica,
 - gli interventi pertinenziali.

Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nel Titolo IX Capo 1 delle presenti NTA, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento dei consumi energetici, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il nuovo Regolamento Edilizio potrà dotarsi, all'interno del testo o in uno specifico allegato, di apposite disposizioni e di linee guida per assicurare il comfort, il contenimento dei consumi energetici e la qualità dell'edilizia. A dette disposizioni e linee guida farà riferimento anche l'applicazione degli incentivi per l'edilizia sostenibile di cui all'art.220 della LR 65/2014.

CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica.
- 1.2. Per la definizione degli interventi edilizi sopraelencati si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate con le articolazioni e le precisazioni riportate nell'art. 27 in relazione alla ristrutturazione edilizia.
- 1.3. Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA, sugli edifici sui quali è ammessa una delle categorie di intervento edilizio fra quelle elencate al comma 1.1 (e per la ristrutturazione edilizia una delle subcategorie di intervento di cui all'art.27) sono conseguente ammesse tutte le categorie di intervento che precedono, nell'elenco del comma 1.1, quella ammessa e per la ristrutturazione edilizia le subcategorie di intervento

R1 e R2 (commi 2.1 e 2.2 dell'art.27) ed R3 e R4 (commi 3.1 e 3.2 dell'art.27) che precedono la subcategoria ammessa. Da tale norma generale sono escluse soltanto le subcategorie della ristrutturazione edilizia R5 ed R6 di cui rispettivamente ai commi 3.3 e 3.4 dell'art.27. Per chiarezza si riporta di seguito l'elenco combinato degli interventi del precedente comma 1.1 e degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'art.27 a cui si applica la norma sopraindicata:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia R1;
- ristrutturazione edilizia R2;
- ristrutturazione edilizia R3;
- ristrutturazione edilizia R4;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

2. Interventi di nuova costruzione

2.1. Per la definizione degli interventi di nuova costruzione si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale.

Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Essi si distinguono in:
 - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui al successivo comma 2,
 - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui al successivo comma 3.
2. Ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che non comportano la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e, per gli aspetti igienico sanitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio come indicato all'art.36 comma 4.3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che interessano gli edifici e i complessi edilizi di valore storico architettonico e testimoniale e gli edifici e i complessi edilizi di interesse testimoniale sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

2.1 Interventi di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati nel sostanziale rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative degli edifici esistenti. In questo tipo di interventi sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari se tali trasformazioni sono compatibili con la conservazione dei valori e delle caratteristiche dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con

l'impianto originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria (non superiore a 30 cm) all'adeguamento alle normative antisismiche ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio; in ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati.

La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti.

Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo R1 anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R1 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classi 2 e 3) sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

2.2 Interventi di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre agli interventi ammessi nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Il tipo di intervento può comprendere le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai ed, in assenza di elementi di specifico valore, lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore. Sono inoltre ammessi sia l'incremento che la riduzione del numero delle unità immobiliari, a condizione che siano rispettati gli elementi di valore architettonico e decorativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R2 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classe 3) e quelli di interesse testimoniale esistenti al 1954 sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

3. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si articolano in quattro tipologie di interventi, descritte di seguito.

3.1 Interventi di tipo R3

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 o su immobili situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e 142 del D.Lgs 42/2004, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone A o ad esse assimilate, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

3.2 Interventi di tipo R4

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 o su immobili situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e 142 del D.Lgs 42/2004, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone A o ad esse assimilate, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla

normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente e dal presente PO, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree degradate ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014. Le modifiche di sedime sono consentite all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di riferimento dell'edificio demolito, come definiti all'art.24, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA.

3.3 Interventi di tipo R5

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e dell'art.142 del D.Lgs 42/2004, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone A o ad esse assimilate dal presente Piano, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva.

3.4 Interventi di tipo R6

Sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al DM 1444/1968 o ad esse assimilate dal presente Piano, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva.

4. Per il dimensionamento degli interventi del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza per il calcolo dei volumi, il "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) come definita all'art. 22 del DPGR 39/R/2018. Nei casi di interventi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione ed è prescritto il rispetto delle caratteristiche planivolumetriche dell'edificio preesistente, la conservazione del volume nella sua configurazione e dimensione attuali prevale sulle modalità di calcolo del volume indicate nel primo periodo del presente comma.

CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Le disposizioni del presente Capo insieme alle norme per la gestione degli insediamenti esistenti di cui alla Parte 2 delle presenti NTA costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art.98 della LR 65/2014. Essa, in conformità agli obiettivi ed alle indicazioni del Piano Strutturale, precisa ed articola le categorie funzionali indicate dalla LR 65/2014, definisce gli usi ammissibili degli immobili, regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie.

Art. 29 - Categorie funzionali

1. Categorie funzionali. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della LR 65/2014, le previsioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti

con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- 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.

Il presente PO individua i servizi pubblici o di interesse pubblico come autonoma sotto-categoria della funzione "e) direzionale e di servizio", assimilandola di fatto ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, come indicato al successivo comma 2 lettera e.3.

2. **Definizione ed articolazione delle categorie funzionali.** Ai fini delle presenti norme le categorie funzionali sono definite nel modo seguente ed ove necessario sono articolate in sub-categorie:

a) residenziale: comprende le abitazioni e le relative pertinenze; collegi, convitti, studentati e pensionati. La destinazione residenziale è articolata nelle seguenti sub-categorie:

a.1 residenziale abitativo: vi rientrano le abitazioni permanenti e temporanee e le relative pertinenze;

a.2 residenziale di tipo collettivo: comprende convitti, collegi, conventi, case per studenti, foresterie e relative pertinenze, nonché case o residenze per anziani non aventi caratteristiche e finalità di servizio sociale di interesse pubblico.

b) industriale ed artigianale: comprende le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini della presente disciplina le attività produttive si distinguono nelle seguenti funzioni:

b.1 industriale ed artigianale: comprende stabilimenti industriali e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili;

b.2 artigianale di servizio alla residenza: comprende le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza, quali ad esempio laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, lavanderie, toelette per animali e simili;

b.3 strutture produttive di servizio: comprende impianti di autodemolizioni e di rottamazione, aree ed impianti per deposito, recupero e riciclaggio di materiali;

b.4 strutture ed impianti per la logistica: comprende le aree, le strutture e gli impianti destinati al trasporto e allo stoccaggio temporaneo di merci e prodotti all'interno del ciclo produttivo e nella fase finale della distribuzione al consumo.

c) commerciale al dettaglio: comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio, nonché le attività commerciali disciplinate dal Codice del Commercio regionale. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;

c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di

vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;

c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;

c.4 commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui agli artt.26 e 27 della LR 62/2018;

c.5 somministrazione di alimenti e bevande;

c.6 vendita della stampa;

c.7 distribuzione carburanti.

d) turistico ricettiva: comprende le attività e le strutture turistico ricettive di cui alla LR 61/2024 “Testo unico del turismo”. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente:

d.1 strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche-alberghiere, i condhotel, le dipendenze, academy hotel;

d.2 strutture ricettive all'aperto: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa, aree di sosta camper, parcheggi temporanei;

d.3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie, gli ostelli, i rifugi escursionistici, i bivacchi fissi;

d.4 strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione: quali gli esercizi di affittacamere, i bed and breakfast, le case ed appartamenti per vacanze, le residenze d'epoca

d.5 residence

d.6 alberghi diffusi.

e) direzionale e di servizio: comprende le attività direzionali propriamente dette; le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio; i servizi pubblici o di interesse pubblico che nel loro insieme individuano gli spazi e le attrezzature della città pubblica e che per tale ragione, pur essendo una sottocategoria della funzione “direzionale e di servizio” è di fatto assimilata ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti. La categoria funzionale “direzionale e di servizio” è pertanto articolata nel modo seguente:

e.1 direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).

e.2 servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo i seguenti servizi:

Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,

Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub,

Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,

Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande,

Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e

laboratori di ricerca e servizi simili, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

Servizi per la cura, l'accoglienza e addestramento animali domestici: strutture private per l'accoglienza, anche temporanea di animali domestici; per la cura, l'allevamento, l'addestramento, la custodia anche in orari diurni di animali domestici.

e.3 servizi pubblici o di interesse pubblico: comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici. Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro.

La sotto-categoria funzionale comprende, a titolo esemplificativo, i seguenti servizi:

Servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie, inclusi i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali;

Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria;

Servizi cimiteriali;

Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;

Servizi per la cultura: musei, teatri, auditorium, cinema, biblioteche, sale convegni e mostre;

Servizi di assistenza ed accoglienza sociale: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, residenze per anziani, edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica;

Servizi socio-ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti;

Servizi sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, poliambulatori, farmacie pubbliche o di enti pubblici;

Servizi della pubblica amministrazione: uffici e servizi comunali e di altri enti pubblici, servizi della protezione civile, tribunali, uffici postali;

Servizi per la difesa: caserme ed attrezzature della Finanza, dei Carabinieri, della Polizia di Stato, per la pubblica sicurezza e militari in genere;

Servizi per il verde e per lo sport all'aperto: parchi, giardini, aree attrezzate di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde di interesse pubblico, impianti sportivi pubblici all'aperto;

Servizi sportivi al coperto: palazzetti dello sport, palestre, piscine ed impianti sportivi all'aperto che richiedono consistenti dotazioni di strutture e servizi coperti;

Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti.

Servizi per la mobilità: parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti, stazioni e centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa,

Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas e per le telecomunicazioni, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle acque reflue.

f) commerciale all'ingrosso e depositi: comprende le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

f.1 commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro

commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.

f.2 depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

g) agricola: comprendono le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge alla produzione agricola ed alla conservazione del territorio rurale, ivi compresi l'agriturismo e l'acquacoltura. Gli edifici rurali ad uso abitativo, fino a quando sono utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo. Ai fini delle presenti norme la destinazione agricola si distingue nelle seguenti due sub-categorie:

g.1 agricola produttiva: essa comprende la produzione agraria e l'attività di trasformazione, la forestazione, l'allevamento, le attività di colture floro-vivaistiche, le residenze rurali e gli annessi funzionali alla produzione agraria, alla forestazione, al floro vivaismo, nonché i ricoveri per gli animali e le costruzioni per allevamenti zootecnici.

g.2 agricola connessa: comprende le attività esercitate dall'imprenditore agricolo dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Rientrano quindi nell'agricoltura connessa le attività ed i manufatti per l'agriturismo e l'agricampeggio, per l'acquacoltura, le attività e gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli come i frantoi e le cantine, sia ipogee che fuori terra, nonché strutture e servizi come le fattorie didattiche, la somministrazione di alimenti e bevande finalizzati alla promozione e valorizzazione della produzione agraria, della forestazione e dell'allevamento.

3. Norme generali

3.1 La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella definita dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore.

3.2 Nel caso sia ammessa dalle presenti NTA una categoria funzionale o la sottocategoria e.3), senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le sub categorie e le funzioni in cui è articolata la categoria funzionale o la sottocategoria e.3), fatte salve eventuali limitazioni della disciplina di ambito o di zona.

4. Aggiornamento dell'articolazione delle categorie funzionali

4.1 L'elenco delle funzioni di cui al comma 2 individua, a titolo esemplificativo, le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna categoria o sub-categoria funzionale. Qualora si renda necessario aggiornare tale elenco inserendovi attività attualmente non contenute, è possibile procedere con una Variante ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014. In alternativa alla Variante è altresì consentito procedere all'aggiornamento ed implementazione dell'elenco con apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica applicando un criterio di assimilazione delle nuove attività a quelle già indicate.

Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso

1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali e della sotto-categoria e.3) di cui all'art.29, comma 1, fatte salve le seguenti

eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 2 e 3:

- le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sotto-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla sotto-categoria funzionale e.3) sono assimilabili alla residenza, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona.

2. Nelle seguenti zone del territorio comunale sono assimilate le categorie funzionali indicate di seguito:

- nelle zone produttive esistenti e di progetto sono assimilate la categoria industriale e artigianale e la categoria commerciale all'ingrosso e depositi,
- nelle zone B sono assimilate la categoria residenziale e la categoria direzionale limitatamente alla sotto-categoria e.1.

3. In forza del preminente interesse pubblico alla corretta allocazione delle risorse territoriali degli spazi commerciali ed al fine di evitare l'inserimento di strutture incongrue nei vari ambiti territoriali non sono consentiti i passaggi tra le seguenti sotto-categorie-funzionali di cui all'art. 29 comma 2 da considerarsi condizioni speciali ai sensi dell'art.23-ter, comma 1-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 99, comma 2-ter della LR 65/2014:

- da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa, (è comunque sempre ammesso il passaggio da MSV a esercizio di vicinato)
- da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa, (è comunque sempre ammesso il passaggio da GSV a MSV o ad esercizio di vicinato)
- da c.7 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6 e viceversa,
- da servizi per il gioco e per l'intrattenimento della sotto-categoria e.2 a qualsiasi altra funzione della categoria direzionale e di servizio e viceversa,
- da f.1 a f.2 e viceversa.

4. Ai sensi del comma 4 bis dell'art.99 della LR 65/2014 si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della LR 62/2018. Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere ammesse dalla disciplina di zona delle presenti NTA.

5. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal PO l'intervento edilizio stesso. Con riferimento alle ipotesi di cui al successivo comma 7, il mutamento della destinazione d'uso è condizionato dall'ammissibilità dell'intervento edilizio, come previsto dalla presente disciplina nel relativo tessuto di riferimento e/o a previsioni poste a presidio della coerenza con la disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014. La presente disposizione costituisce speciale condizione ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1-bis e 1-ter del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 99, comma 2-ter della LR 65/2014.

6. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza. La presente disposizione costituisce speciale condizione ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1-bis e 1-ter del D.P.R. 380/2001.

7. Nel rispetto delle condizioni sotto indicate e delle altre specifiche condizioni previste nel presente articolo sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare tra le seguenti categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art.29:

- a) residenziale;

- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale limitatamente alla sottocategoria e.1.1;-
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Parimenti, sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, fermo il rispetto delle normative di settore e delle speciali condizioni disciplinate dal presente articolo.

Oltre a quelle già individuate nei superiori commi 5 e 6 del presente articolo, le condizioni da rispettare per l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso, nei casi individuati dal presente comma, sono le seguenti:

- nel caso di mutamenti rilevanti tra le diverse categorie funzionali sopra indicate, che l'immobile ricada in zona A, o B o C o in una zona ad esse assimilate;
- che la destinazione d'uso finale sia esclusa dalla specifica disciplina di zona, in osservanza della disciplina della qualità degli insediamenti di cui all'art.62 della LR 65/2014;
- il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari non potrà comunque avvenire verso categorie funzionali o sottocategorie funzionali incompatibili con la destinazione d'uso prevalente nel complesso immobiliare. Nella specie l'ipotesi dell'insediamento della destinazione industriale artigianale nella destinazione residenziale e viceversa dovrà rispettare le condizioni imposte dalla disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'art.62 della LR 65/2014, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona;
- nei mutamenti di destinazioni d'uso tra le categorie funzionali sopra indicate non è richiesto il reperimento di nuovi standard, né detti mutamenti sono assoggettati al vincolo di dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 1150/1942.

La presente disciplina non si applica alle singole unità immobiliari poste al piano interrato, al piano seminterrato o al primo piano fuori terra, per le quali vale quanto previsto nelle restanti disposizioni del presente articolo.

8. Le ipotesi di mutamento di destinazione di cui al presente articolo non possono in nessun caso prevedere l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri servizi) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente. Sono fatte salve le disposizioni relative alla monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistici di cui all'art. 10 comma 6 delle presenti NTA.

9. Ai fini della determinazione se un mutamento di destinazione d'uso comporta un incremento di carico urbanistico si rinvia alla definizione di "carico urbanistico" contenuta nell'art.41 del DPGR n.39/R/2018.

PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 31 - Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del PO sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico e testimoniale. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - Classe 1: Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico
 - Classe 2: Edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico
 - Classe 3: Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale
3. Gli edifici ed i complessi edilizi di classe 1, 2 e 3 sono individuati con diverse campiture nelle tavole del PO e sono disciplinati rispettivamente agli articoli 32, 33 e 34.
4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre individuati gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954 da considerare di interesse testimoniale in quanto, nonostante non presentino specifici valori come gli edifici classificati, fanno parte del sistema insediativo di impianto storico e costituiscono pertanto memoria di tale sistema. Per tale ragione essi sono assoggettati ad alcune specifiche norme di tutela all'art.35

Art. 32 - Edifici e complessi edilizi di classe 1

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto costituiscono episodi rilevanti per l'identità storica e culturale del territorio di Pieve a Nievole in virtù dei loro caratteri architettonici, figurativi e tipologici, delle loro vicende costruttive e della loro funzione, della qualità del loro rapporto con il contesto ambientale.
2. Sugli edifici di classe 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela. Detta autorizzazione prevale in ogni caso sulle disposizioni delle presenti NTA.
3. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R6 su edifici assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.27 comma 3.4 delle NTA).
4. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.
5. Indipendentemente dalle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone di appartenenza, non sono consentite destinazioni non compatibili con il carattere e con il valore dell'immobile classificato e con le esigenze di una sua coerente tutela.
6. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono mirare alla tutela e, ove necessario, al ripristino dei caratteri originari ed

unitari degli edifici e dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando di conseguenza frazionamenti e divisioni degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.

7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 1 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.36 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.39.

Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 2

1. Sono gli edifici che si qualificano come elementi significativi della morfologia urbana e territoriale in ragione dei caratteri architettonici, costruttivi e decorativi, della tipologia, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo. Detti edifici individuano in genere il tessuto tipico dei centri e dei nuclei storici e gli episodi caratteristici del sistema insediativo rurale sia aggregato che sparso.
2. Sugli edifici di classe 2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 sempre che la loro compatibilità con i criteri e le modalità di intervento indicati all'art. 39, sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 36 comma 1. Significative modifiche dell'impianto distributivo, dei collegamenti verticali, della posizione dei solai, dei prospetti e delle coperture sono ammesse solo se adeguatamente motivate e se interessano edifici o porzioni di edifici non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche indicate al comma 1. Le condizioni per realizzare tali modifiche devono essere chiaramente indicate nella citata relazione storico-critica ed i relativi progetti sono assoggettati ad atto di assenso preventivo. L'ammissibilità di piccoli ampliamenti finalizzati esclusivamente alla realizzazione o all'adeguamento di impianti igienico sanitari è definita dalla disciplina di zona insieme alle condizioni a cui tali interventi sono subordinati.
3. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi soltanto alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 su edifici assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 o ricadenti nelle zone A o ad esse assimilate (art.27, comma 3.4); interventi di ripristino diversi da quelli sopraindicati devono essere adeguatamente motivati nella relazione storico critica e sono in ogni caso assoggettati ad atto di assenso preventivo, anche nel caso in cui non interessino immobili assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ricadenti nelle zone A o ad esse assimilate.
4. Gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali devono rispettare l'unitarietà degli assetti e delle sistemazioni esterne, ripristinarne, se necessario, i caratteri originari ed evitare il frazionamento e la suddivisione degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui. Per gli edifici pertinenziali valgono le specifiche disposizioni contenute nella disciplina di zona.
5. Tutti gli interventi ammessi sugli edifici, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art.36 comma 1, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini e ricostruzioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

Al rispetto di tali condizioni sono assoggettati anche i limitati interventi di ampliamento, ove e se ammessi dalla disciplina di zona.
6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 2 è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.36 comma 1, con le eccezioni indicate al comma 1.4. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.39.

Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 3

1. Sono gli edifici e complessi edilizi che, pur non presentando elementi o caratteristiche di complessivo valore storico-architettonico o tipologico-costruttivo e pur essendo stati oggetto in alcuni casi di circoscritte alterazioni rispetto all'impianto originario, costituiscono in ogni caso componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in virtù del carattere tradizionale, della tipologia e degli elementi costruttivi e del loro valore insediativo e ambientale: essi sono pertanto da considerare edifici di valore testimoniale.
2. Sugli edifici di classe 3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa sia di tipo R1 che di tipo R2. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica di cui art.36 comma 1, dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dell'impianto storico dell'edificio e della sua leggibilità.
3. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R6 sugli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non ricadenti nelle zone A o ad esse assimilate (art.27, comma 3.4 delle NTA) a condizione che l'intervento rispetti le condizioni indicate al comma successivo.
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati eventuali elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini e ricostruzioni nonché degli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona, devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.
5. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.33 comma 3. Ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 4 ed a condizione che il volume complessivo degli edifici pertinenziali non superi il 20% del volume dell'edificio principale e che le addizioni, per le caratteristiche costruttive, per i materiali e le finiture, siano coerenti con i caratteri dell'edificio principale. Nel caso di interventi sulle pertinenze di edifici condominiali, gli interventi di ampliamento dei manufatti di pertinenza di ogni singola proprietà dell'edificio sono subordinati alla redazione di un progetto di complessiva riorganizzazione dei manufatti pertinenziali dell'intero edificio. Nel caso in cui i manufatti pertinenziali di un fabbricato di classe 3 siano non classificati in quanto privi di valore, è consentita la demolizione e ricostruzione, anche in forma aggregata, di tali manufatti pertinenziali nei limiti del volume e delle altezze esistenti (è ammesso comunque raggiungere l'altezza di mt 4,00 per i manufatti ad un solo piano aventi altezza inferiore); devono in ogni caso essere rispettate le seguenti condizioni:
 - i manufatti devono conservare una funzione accessoria e la loro ricostruzione deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche del contesto insediativo di impianto storico in cui sono inseriti,
 - il progetto deve prevedere un complessivo riordino e la riqualificazione dell'area pertinenziale su cui insistono detti manufatti.
6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3 è prescritta la redazione della relazione storico-critica nella forma semplificata indicata all'art.36 comma 1.5. Per gli interventi sugli edifici di classe 3 le specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.39 non hanno valore prescrittivo ma costituiscono elementi di indirizzo e di riferimento per una progettazione ed una attuazione degli interventi rispettosa del valore testimoniale degli

immobili; ogni significativo discostamento dalle disposizioni dell'art.39 deve essere puntualmente segnalato nella relazione descrittiva degli elaborati di progetto.

Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di interesse testimoniale esistenti al 1954

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti art. 32, 33 e 34, i quali, pur non presentando elementi o caratteristiche di pregio storico-architettonico o tipologico-costruttivo e pur risultando in alcuni casi parzialmente alterati rispetto all'impianto originario, costituiscono comunque, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio comunale di Pieve a Nievole. Per tale ragione sono definiti nelle tavole del PO e nella presenti NTA come edifici e complessi edilizi di interesse testimoniale esistenti al 1954.
2. Su tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2. È inoltre ammessa la demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia ricostruttiva R3 o R5 in relazione all'ubicazione dell'edificio ai sensi dell'art.27 commi 3.1 e 3.3) previa redazione di una relazione, come indicato al successivo art.36 comma 2, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio sia all'interno che all'esterno dell'edificio.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione dell'art.36 comma 2 dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dell'impianto storico dell'edificio e della sua leggibilità.
4. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 sugli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.27, comma 3.4) a condizione che l'intervento rispetti le condizioni indicate al comma successivo.
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo. A tal fine costituiscono riferimenti, seppure privi di valenza prescrittiva, le disposizioni del successivo art.39 relative ai criteri e alle modalità di intervento sugli edifici classificati.
6. Il sedime degli edifici di valore testimoniale esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO; si precisa che dall'individuazione degli edifici esistenti al 1954 contenuta in Geoscopio sono stati esclusi in fase di redazione del Piano gli edifici che risultavano demoliti e ricostruiti o fortemente trasformati dopo il 1954. Nel caso in cui tali condizioni non siano state rilevate in fase di redazione del Piano, è possibile dimostrare anche in fase di gestione del Piano, con idonea documentazione, come indicato al successivo art.36 comma 2, che l'edificio attuale è stato riedificato o complessivamente trasformato dopo il 1954. In tal caso sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di tipo R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni:
 - che tali interventi siano adeguatamente motivati e siano supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevoli di tutela,
 - che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.
7. Gli edifici per i quali, sulla base del comma precedente, venga riconosciuto che sono stati oggetto di interventi di riedificazione o di complessiva trasformazione in epoca successiva al

1954 sono considerati a tutti gli effetti come gli edifici di recente formazione di cui all'art.37, fatte salve le specifiche condizioni indicate al comma 4 per gli interventi di tipo R6.

Art. 36 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954

1. Analisi storico-critica degli edifici di classe 1, 2 e 3

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici di classe 1 e 2 devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
- 1.2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici;
 - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e delle modifiche non coerenti con i caratteri dell'organismo edilizio originario;
 - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
 - d) esposizione delle motivazioni dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
 - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- 1.3. Nel caso di edifici di classe 1 la relazione storico critica è sempre dovuta con la precisazione che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria i contenuti dell'analisi storico-critica possono essere ristretti alle indagini e alle esposizioni indicate alle lettere a), c) e d).
- 1.4. Nel caso di edifici di classe 2 la relazione storico critica è sempre dovuta, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 1.5. Nel caso di edifici di classe 3 la relazione storico critica è dovuta in forma semplificata, ovvero restringendo l'analisi alle indagini e alle esposizioni indicate alle lettere a), c) e d) e solo per i seguenti interventi:
 - per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa,
 - per gli interventi di demolizione e di ricostruzione, assimilabili agli interventi R3 o R5 della ristrutturazione edilizia ricostruttiva a seconda della zona di ubicazione ai sensi del DM 1444/1968 e dell'eventuale grado di tutela dell'immobile interessato dall'intervento ai sensi del D.Lgs 42/2004.

2. Indagini sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954

- 2.1. Sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, per gli interventi eccedenti la

ristrutturazione edilizia conservativa R2, dovranno essere effettuate specifiche indagini, illustrate in apposita relazione, nei casi seguenti, come indicati al precedente art.35:

- per la realizzazione di interventi di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia ricostruttiva R3 o R5 in relazione all'ubicazione dell'edificio ai sensi dell'art.27 commi 3.1 e 3.3) al fine di dimostrare l'assenza di elementi di pregio, per illustrare le ragioni dell'intervento proposto e le modalità della sua realizzazione con specifico riferimento ai materiali ed agli elementi di finitura impiegati,
- quando sia necessario accertare, in modo inequivocabile, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954: a tal fine possono essere utilizzati titoli abilitativi ed altri atti pubblici, documentazione storico archivistica, catastale, fotografica nonché rilievi topografici ed edilizi originali,
- per illustrare le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei principi insediativi dell'area e del contesto di riferimento.

3. Procedure per la realizzazione degli interventi

3.1 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi pertinenziali riguardanti gli edifici di classe 1 e 2 sono assoggettati ad atto di assenso del Comune, nei seguenti casi:

- quando espressamente previsto da specifiche disposizioni delle presenti NTA,
- quando l'intervento proposto si discosti dall'applicazione dei criteri e delle modalità di intervento prescritte od indicate per gli edifici di classe 1 e 2 al successivo art.39 comma 5,
- quando siano avanzate, per gli edifici di classe 1, 2 e 3, proposte progettuali che utilizzano linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea, ai sensi del comma 4 dell'art.39,
- quando, per gli edifici esistenti al 1954 non classificati ma considerati di interesse testimoniale, siano avanzate proposte di demolizione parziale o totale dell'edificio e di sua ricostruzione ancorché fedele.

Sono in ogni caso esclusi dall'atto di assenso del Comune gli interventi per i quali sia richiesto il rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004.

3.2 In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica per gli edifici di classe 1 e 2 e la relazione per gli edifici di classe 3 sono elaborati obbligatori per la valutazione dei progetti e per la loro conformità al Piano Operativo. La mancanza di tali elaborati, o la carenza dei loro contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA.

4. Deroghe ai requisiti igienico-sanitari

4.1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014, il Regolamento Edilizio può prevedere specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aereoilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani degli edifici di classe 1, 2 e 3 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

4.2 Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi, in materia di deroghe ai requisiti igienici sanitari, le disposizioni dei previgenti RU ed RE.

4.3 Per il recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010, come indicato all'art.27 comma 2, il nuovo Regolamento Edilizio detta le disposizioni finalizzate a garantire prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igieniche sanitarie statali.

5. Riclassificazione degli edifici classificati e declassificazione degli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954

5.1. Ad esclusione degli edifici di classe 1, è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, di valore storico architettonico e/o testimoniale.

5.2. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:

- a) relazione tecnica illustrativa con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento;
- b) documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.

5.3 La riclassificazione dell'edificio, previo parere positivo della Commissione per il paesaggio, per i casi in cui essa è competente, e, per gli altri casi, del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, dovrà essere approvata con delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

5.4 La declassificazione degli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 ad edifici di recente formazione è prevista all'art. 35 comma 6 ed è disciplinata con il supporto del comma 2.1 del presente articolo. Le declassificazioni degli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 sono approvate con determina del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e sono recepite in una delibera del Consiglio Comunale (di norma con cadenza annuale) ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

6. Servizi di supporto degli uffici comunali per l'esame degli interventi sugli edifici di impianto storico

6.1. È facoltà dell'Amministrazione Comunale istituire commissioni o nuclei di valutazione interni al Comune per coadiuvare gli uffici comunali nelle attività e nelle valutazioni richieste dal presente articolo con particolare riferimento a quanto previsto al comma 3 (atti di assenso preventivi) ed al comma 5 (riclassificazione degli edifici).

Art. 37 - Edifici di recente formazione. Edifici abbandonati nel territorio rurale

1. Edifici di recente formazione

1.1 Gli edifici di recente formazione sono gli edifici sia del territorio urbanizzato che del territorio rurale, realizzati dopo il 1954 e gli edifici antecedenti al 1954 non considerati di interesse testimoniale perché integralmente ricostruiti o profondamente trasformati dopo tale data. Sugli edifici di recente formazione, fatte salve diverse disposizioni contenute nella disciplina di zona, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.26 comma 1.

2. Edifici abbandonati nel territorio rurale

2.1 Il Piano Operativo, sulla base delle disposizione della LR 3/2017 ed in particolare dell'art. 4 comma 1, individuano con apposito perimetro sulle tavole 1.1 e 1.2 gli edifici abbandonati nel territorio rurale; alcuni di questi, per effetto del prolungato abbandono, sono in parte crollati. Si fa presente che nei centri e nuclei storici, allo stato attuale, non risultano edifici abbandonati da lungo tempo e si segnala che nel territorio urbanizzato, al di fuori dei centri e nuclei storici, i pochi edifici abbandonati (e spesso anche diruti) presenti sono stati di norma inclusi nella perimetrazione delle aree degradate di cui al Titolo IV, Capo 2, Sezione III. Poiché lo stato di abbandono può variare nel tempo, prima di applicare le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici abbandonati dovrà accertato in modo inequivocabile la permanenza di tali condizioni per gli immobili individuati come abbandonati dal PO ; di converso si ammette la possibilità di documentare lo stato di effettivo abbandono per quelli non individuati come tali in sede di redazione del PO.

2.2 Sugli edifici abbandonati nel territorio rurale (che sono localizzati in prevalenza nella zona agricola E4 della Pianura bonificata) si applicano le disposizioni della disciplina di zona, commisurate alla destinazione d'uso originaria ed alla classificazione di valore, con le seguenti deroghe e premialità:

- a) oltre alle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone sono sempre ammesse, sugli edifici abbandonati, le seguenti destinazioni: turistico ricettivo fatta eccezione per le sub

categorie d.2, d.3, d.5; commerciale fatta eccezione per le sub categorie c.2, c.3, c.4, c.7; servizi privati e.2 fatta eccezione per : i servizi per il gioco, i servizi per l'intrattenimento, i servizi per la produzione. Sono in ogni caso escluse, oltre alle sub categorie sopraindicate del commerciale, del turistico ricettivo e dei servizi privati, le destinazioni d'uso: industriale e artigianale (fatta eccezione per artigianale di servizio d.2) e commerciale all'ingrosso e depositi;

b) sugli edifici abbandonati, nel caso di fatiscenti condizioni di conservazione strutturale, è sempre consentita anche sugli edifici classificati (esclusi quelli di classe 1) la demolizione e fedele ricostruzione con interventi di tipo R5 per gli edifici di classe 2 e 3, e di tipo R3 per gli edifici di valore testimoniale ;

c) sugli edifici abbandonati nel territorio rurale su cui lo stesso PO prevede destinazioni diverse da quella agricola, si applicano le specifiche e relative disposizioni contenute nelle presenti NTA.

- 2.3 Le indicazioni e le disposizioni del presente articolo adempiono a quanto richiesto agli strumenti urbanistici generali dalla LR 3/2017 nella logica di promuovere ed incentivare gli interventi di recupero e se necessario di riuso degli edifici abbandonati. Nella stessa logica e fermo restando quanto stabilito all'art.2 comma 6 della LR 3/2017, è facoltà dell'Amministrazione Comunale con apposito atto applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli oneri di cui all'art.83 comma 5 della LR 65/2014 come stabilito all'art.4 comma della citata LR 3/2017.

Art. 38 - Edifici da demolire e da delocalizzare. Edifici da delocalizzare posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aree ad elevata pericolosità per alluvioni, o in aree a pericolosità geologica molto elevata oppure posti in aderenza alla viabilità pubblica

1. Il Piano Operativo distingue nel modo seguente gli edifici e i manufatti da demolire o da delocalizzare:
 - gli edifici da demolire sono quelli sul cui sedime sono previsti spazi o attrezzature pubbliche e che, ricadendo in aree direttamente vincolate o nell'ambito di piani o progetti di iniziativa pubblica, sono suscettibili di esproprio: gli edifici da demolire sono indicati con apposita campitura nelle tavole del PO,
 - gli edifici da delocalizzare sono quelli per i quali è auspicata la demolizione e la ricollocazione dei volumi in altro contesto, ma che, ricadendo nell'ambito di piani o di zone in cui gli interventi sono di iniziativa privata, non sono suscettibili di esproprio: detti edifici non sono rappresentati nelle tavole del PO non essendo obbligatoria la loro delocalizzazione.
2. I volumi degli edifici da demolire e di quelli da delocalizzare possono essere trasferiti nelle aree di atterraggio individuate dal PO nella misura e con le modalità e le procedure indicate all'art.99 delle presenti NTA.
3. Si fa presente che la demolizione di fabbricati è sempre ammessa, anche se non esplicitamente indicata sulle tavole del PO, nei casi in cui essa sia consentita dalle presenti norme o da disposizioni delle discipline sovraordinate.
4. Nei tre commi seguenti sono distintamente disciplinate le modalità per delocalizzare tre peculiari fattispecie di edifici: gli edifici ricadenti contestualmente in zone ad elevata pericolosità per alluvioni ed all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua; gli edifici ricadenti in zone a pericolosità geomorfologica molto elevata; gli edifici posti in aderenza alla viabilità pubblica, in posizioni pericolose per la circolazione e per l'incolumità dei cittadini.
5. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e ricadenti in zone ad elevata pericolosità per alluvioni

- 5.1 Gli edifici di recente formazione, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ed in zone a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzata da magnitudo severa o molto severa di cui alla LR 41/2018 , possono essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto o della zona a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzata da magnitudo severa o molto severa di cui alla LR 41/2018, nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadano nella stessa zona urbanistica o nella stessa zona agricola. In caso diverso l'intervento è ammesso solo se la zona di atterraggio non esclude l'edificazione ed a condizione che lo stesso intervento sia approvato con delibera del Consiglio Comunale.
- 5.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, ferme restando le condizioni del comma 5.1, la delocalizzazione è consentita a condizione che siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia R3 o R5 in relazione all'ubicazione dell'edificio ai sensi dell'art.27 commi 3.1 e 3.3). Sono in ogni caso fatte salve, per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, le disposizioni dell'art. 35 commi 6 e 7.
- 5.3 In ogni caso, nel territorio rurale, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art.71 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.
- 5.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 5.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art.99, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

6. Edifici posti in zone a pericolosità geomorfologica molto elevata

- 6.1 Gli edifici di recente formazione , ricadenti nelle zone a pericolosità geomorfologica molto elevata, possono essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della zona a pericolosità geomorfologica molto elevata, nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadano nella stessa zona urbanistica. In caso diverso l'intervento è ammesso solo se la zona di atterraggio non esclude l'edificazione ed a condizione che lo stesso intervento sia approvato con delibera del Consiglio Comunale.
- 6.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, ferme restando le condizioni del comma 6.1, la delocalizzazione è consentita a condizione che siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia R3 o R5 in relazione all'ubicazione dell'edificio ai sensi dell'art.27 commi 3.1 e 3.3)). Sono in ogni caso fatte salve, per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, le disposizioni dell'art. 35 commi 6 e 7.
- 6.3 In ogni caso, nel territorio rurale, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art.71 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.
- 6.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 6.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art.99, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

7. Edifici posti in aderenza alla viabilità pubblica

- 7.1 Gli edifici di recente formazione, posti in aderenza alla viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione veicolare e per l'incolumità dei cittadini potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume totale VTot, ad un'adequata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto unitario convenzionato.
- 7.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954

l'intervento di cui al comma 7.1 è ammesso solo se la ricostruzione è effettuata secondo i criteri della ristrutturazione edilizia R3 o R5, in relazione all'ubicazione dell'edificio ai sensi dell'art.27 commi 3.1 e 3.3. Solo nel caso in cui le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano un adeguato arretramento dell'edificio e la sua fedele ricostruzione possono essere ammesse ricostruzioni solo parzialmente fedeli nel rispetto comunque delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato originario. Nel caso di interventi di delocalizzazione di edifici di recente formazione posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 6.3.

7.3 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 7.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art.99, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

Art. 39 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati

1. Gli interventi sugli edifici classificati devono essere compatibili con i valori e le caratteristiche degli immobili evidenziati dalla classificazione e dall'analisi storico-critica dell'art. 36 comma 1 per gli edifici di classe 1, 2 e 3 e dalla relazione di cui all'art.36 comma 2, nei casi in cui essa è prescritta, per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954. Gli interventi devono inoltre essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del contesto insediativo e del territorio rurale in cui gli edifici sono collocati.
2. A tal fine il Piano Operativo detta, nel presente articolo, una serie di disposizioni per la redazione dei progetti edilizi ed urbanistici e per l'esecuzione degli interventi edilizi. Tali disposizioni hanno valore di prescrizioni per gli edifici di classe 1 e 2 ed hanno valore di indirizzi per gli edifici di classe 3. Il motivato discostamento dalle disposizioni del comma 5 del presente articolo è consentito alle condizioni indicate all'art.36 comma 3.1.
3. Per gli immobili esistenti nel territorio rurale si applicano inoltre le specifiche disposizioni di cui all'art.71.
4. Il Piano Operativo, negli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954, ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi indicati al comma 1. Le modalità e le condizioni per l'attuazione di detti interventi nonché le procedure per l'esame dei progetti che dovranno essere accompagnati da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali e che dovranno in ogni caso essere assoggettati ad atto di assenso come indicato all'art.36 comma 3.1, sono definiti all'interno del Regolamento Edilizio o in apposito atto del Consiglio Comunale.

Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati

5. Fatti salvi i casi di cui al comma 4 riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea, gli interventi edilizi sugli edifici classificati debbono conservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative tradizionali, rispettando le disposizioni contenute di seguito. Dette disposizioni hanno il valore di prescrizioni per gli interventi sugli edifici di classe 1 e 2; esse hanno il valore di indirizzi per gli interventi sugli edifici di classe 3. Possono, sulla base dell'analisi storico-critica e della relazione di cui rispettivamente ai commi 1 e 2 dell'art. 36, essere motivatamente proposte soluzioni che differiscono da quelle prescritte o indicate ai commi seguenti; in tal caso gli interventi, comunque denominati, sono assoggettati ad atto di assenso preventivo del Comune.

5.1. Coperture e orizzontamenti

Nel recupero delle coperture devono essere reintegrati gli elementi degradati della struttura lignea (travi, terzere e orditura dei correnti). Lo scempiato sovrastante deve essere costituito da pannelle in laterizio o tavolato in legno, a sostegno del manto in laterizio tradizionale formato da tegole e coppi o da lastre in pietra. In caso di completa

sostituzione della copertura è prescritto il mantenimento della pendenza e del numero originario delle falde: sono ammesse pendenze e numero di falde diverse solo per ripristinare i caratteri originari degli edifici. Al fine del consolidamento, è consentita, se dettata da esigenze strutturali, la formazione di un cordolo di coronamento, non visibile all'esterno. La quota di imposta della copertura, ove non sussista l'obbligo di conservare la gronda esistente (ciò è prescritto per gli edifici di classe 1 e per gli edifici con gronde di particolare pregio classificati in classe 2) può aumentare, a seguito della formazione del cordolo, fino ad un massimo di 30 cm. La maggiore altezza degli edifici conseguente alla realizzazione del cordolo non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati. Per il recupero ed il rinnovo dei solai lignei, si applicano le modalità di intervento sopra illustrate per la copertura.

Negli interventi di ricostruzione e di ripristino, quando ammessi, la pendenza delle falde di copertura dovrà essere compresa fra il 25 e il 30%; non sono ammessi tetti e tipologie di coperture e falde non riconducibili alla tradizione locale e non coerenti con le caratteristiche dell'edificio principale.

5.2 Aggetti di gronda, canali, pluviali

Le gronde in pietra, piastrelle di laterizio, muratura, legno, ecc. devono essere mantenute e ripristinate, se deteriorate o crollate, nella forma, materiali, dimensioni preesistenti. Nei normali aggetti in legno, i correnti devono presentare una sagomatura semplice e, nel caso di gronde di maggior pregio, gli elementi lignei devono essere sagomati secondo il modello originario. Canali e pluviali devono avere sezione semicircolare e circolare. Non è ammesso l'uso di materiale plastico, dell'acciaio inossidabile o della lamiera zincata non verniciata. I pluviali deve essere posizionati in facciata secondo ordinate scelte compositive, devono essere sagomati, mantenendo la verticalità prospettica, in presenza di cornici aggettanti. Negli interventi di ricostruzione e di ripristino, quando ammessi, le gronde devono essere ricostruite in conformità alle caratteristiche, alle dimensioni e proporzioni della tradizionale edilizia di impianto storico.

5.3 Collaretto - coibentazione della copertura

In caso di rinnovo, la finitura della copertura sui fronti laterali dei tetti a capanna (collaretto) deve essere ripristinata nelle forme e modalità originali e cioè, correntemente, mediante embrici o lastre in pietra sporgenti direttamente dal muro con aggetto di norma non superiore a cm 10. La soluzione costruttiva adottata deve comunque nascondere l'eventuale spessore derivante dalla coibentazione del tetto.

5.4 Manto di copertura

Il manto deve essere realizzato nelle forme e materiali originari recuperando, per quanto possibile, gli elementi riutilizzabili e integrandoli con elementi in tutto simili. È consentito il ripristino del manto tradizionale in cotto o in lastre di pietra secondo la tradizione locale, nel caso di precedenti improprie configurazioni.

5.5 Abbaini, lucernari e attrezzature fisse per la manutenzione in sicurezza degli elementi di copertura

Le sovrastrutture di questo tipo esistenti debbono essere conservate e ripristinate in caso di degrado irreversibile. I lucernari giacenti sul piano della falda sono consentiti purché di dimensioni contenute e con apertura verso l'esterno. È consentita la realizzazione di un abbaino a tetto nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa (due se le unità abitative hanno una SU sottotetto superiore a 90 mq) e purché non risulti visibile dagli spazi pubblici: esso deve essere coperto con una sola falda in contropendenza rispetto a quella principale e con dimensioni dell'apertura strettamente necessarie a consentire l'accesso del personale addetto alla manutenzione della copertura (di norma non superiore a cm. 60x60). Le attrezzature fisse per la manutenzione devono essere posizionate in modo da ridurre per quanto possibile l'impatto visivo e gli elementi verticali devono essere

mimetizzati con opportune coloriture.

5.6 Comignoli canne fumarie ed esalatori

I comignoli tradizionali debbono essere conservati e restaurati e ricostruiti in caso di completo degrado. Possono essere realizzati nuovi comignoli con forme e tecniche tradizionali. Tali comignoli preferibilmente raggruppati e arretrati, rispetto al filo di gronda di una distanza almeno pari alla loro emergenza dal tetto, devono essere intonacati e tinteggiati con il colore delle facciate di riferimento; nel caso di edifici non intonacati possono essere anche in pietra o mattoni facciavista. Le canne fumarie non possono essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici; le canne fumarie esterne sono ammesse solo sui prospetti secondari e devono avere caratteristiche e dimensioni tradizionali e, se aventi origine a una quota superiore a quella del piano di campagna, devono essere sostenute da mensole in pietra. È vietato l'impiego di elementi in cemento e di blocchi prefabbricati per la realizzazione di torrini esalatori.

5.7 Antenne televisive, pannelli solari, pompe di calore e di refrigerazione

Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Le antenne paraboliche, anch'esse da collocare esclusivamente sulla copertura degli edifici, compatibilmente con le necessità tecniche di ricezione dei segnali, devono avere dimensioni ridotte e essere posizionate in modo da mitigare l'impatto visivo. I depositi dell'acqua calda devono essere collocati all'interno della costruzione. Le pompe di calore per riscaldamento o refrigerazione devono essere poste esclusivamente in parti defilate dell'edificio in modo da non alterare il decoro delle facciate.

5.8 Finiture dei prospetti (intonaci, "faccia vista", coloriture)

Negli edifici originariamente intonacati, in caso di degrado della finitura, essa deve essere ripristinata o integrata con intonaco di tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velo finale con malta di calce tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura. È ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate. Non sono consentiti i rivestimenti esterni. Le coloriture esterne, realizzate con pigmenti naturali, non devono distaccarsi da quelle della tradizione locale e devono essere sottoposte al parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale. La coloritura deve essere la stessa per l'intero edificio anche se esso è di proprietà diverse ed anche se la tinteggiatura delle facciate avviene in tempi diversi per le diverse proprietà. Possono essere restaurate e ripristinate nella forma originaria decorazioni pittoriche riproducenti bugnati, fasce marcapiano, riquadrature di finestre, cantonate in bozza, persiane, etc. purché storicizzate e purché l'intervento riguardi l'intero apparato decorativo. Negli edifici originariamente in pietra a faccia vista non è consentita la stuccatura a cemento dei giunti mentre è ammessa la finitura detta "a rasa pietra" od altre similari finiture, tipiche della tradizione locale. Devono essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti in facciata. Devono essere eliminate le eventuali balze di rivestimento recenti. Non è consentita la posa in opera di soglie, scalini, davanzali e stipiti in materiale incongruo o comunque diverso rispetto a quelli presenti in facciata per identica funzione.

5.9 Aperture esterne

Le aperture esterne, se riferite all'originaria composizione architettonica della facciata o ad una sua organica ridefinizione, devono essere mantenute nella forma, dimensione e posizione esistente. È possibile chiudere porte e finestre di recente formazione ed estranee alla redazione delle facciate. Non è ammessa la riapertura di porte e finestre tamponate e facenti parte del primitivo assetto dei fronti se l'edificio, risultato di successivi interventi, ha raggiunto una consolidata configurazione architettonica. È invece

possibile riaprire finestre e porte tamponate appartenenti alla fase della configurazione consolidata. È ammessa la sostituzione di stipiti e davanzali completamente degradati. Non è consentita la sostituzione di elementi di riquadratura a filo muro con elementi a sporgere. Porte, portoni, vetrine di negozi, se non di recente installazione, sono oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto ne sono prescritti la manutenzione ed il restauro. La realizzazione di nuove aperture, non riconducibile ai casi di riaperture o ripristini sopra descritti, è ammessa solo se coerente con il disegno originario della facciata: in tali casi, per gli edifici di classe 1 e 2, è consentita solo previo atto di assenso.

5.10 Serramenti esterni, dispositivi di oscuramento, vetri

Negli edifici di classe 1, in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere in legno e verniciati con smalto opaco, conservare partiture originarie e adottare ferramenta simili agli originali. Negli edifici di classe 2 è raccomandata la stessa soluzione ma possono essere ammesse anche diverse soluzioni previo atto di assenso preventivo. Non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopraluce. Gli infissi di uno stesso edificio devono avere identica fattura e coloritura. Gli infissi di eventuali nuove aperture devono essere uguali a quelli delle aperture preesistenti. Le porte esterne di ingresso, i serramenti di garage e magazzini devono essere realizzate in legno verniciato a corpo, con disegno tradizionale e posizionate sul filo interno della mazzetta. Non è consentita la formazione di controporte sul filo esterno del muro. Gli infissi di porte e vetrine dei negozi devono essere in profilati metallici verniciati o in legno verniciato. Non sono consentiti infissi in plastica o in alluminio anodizzato. I dispositivi di oscuramento esterni non sono ammessi negli edifici che, originariamente, ne erano privi o in quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista; solo per gli edifici di classe 2 possono essere ammesse deroghe a condizione che le soluzioni proposte siano coerenti con la tradizione costruttiva locale e con le caratteristiche dell'edificio. È ammesso l'uso di scuretti interni. In caso di rinnovo di persiane esistenti sono consentite quelle denominate "alla fiorentina", di forma tradizionale, verniciate a corpo, con ferrature a incasso; sono comunque ammesse altre tipologie di serramenti tipici della zona purché realizzati con materiali e finiture di tipo tradizionale. Non sono ammessi i vetri a specchio e le partizioni non riferibili alle caratteristiche originarie dell'edificio od alla tradizione locale. È altresì ammessa sugli edifici di classe 3, la realizzazione di pensiline con strutture in legno leggero di modesto oggetto e con elementi di finitura e di copertura di tipo tradizionale: la scelta di tale soluzione deve essere adeguatamente motivata in relazione alle caratteristiche dell'edificio e deve essere realizzata in modo coerente al suo valore storico testimoniale

5.11 Pensiline a protezione delle aperture.

Negli edifici di classe 1 non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione della porta di ingresso. Negli edifici di classe 2 e 3 sono consentite, sulla porta di ingresso, pensiline trasparenti di modesto oggetto e semplice fattura, sostenute da strutture leggere in ferro a sbalzo.

5.12 Impianti tecnologici a vista sulle facciate (reti di adduzione di servizi)

Nel caso di interventi sulle facciate, è obbligatorio riordinare i cavi e le tubazioni della diverse reti di adduzione cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile il disegno originale dei fronti. In caso di rifacimento o installazione di nuovi impianti, centraline, depositi ecc. devono essere sistemati all'interno dell'edificio. Nelle facciate intonacate, le linee di adduzione e distribuzione devono essere sottotraccia, ove ammesso dalle norme vigenti; negli altri casi devono essere poste dietro scanalature e pluviali, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., possibilmente inguainate entro tubi di rame, in modo da mitigarne l'impatto visivo. Devono essere salvaguardate le pitture murali e le decorazioni. Le condutture, se per specifiche prescrizioni non possono essere installate sotto traccia, debbono essere allineate ordinatamente e dipinte dello stesso

colore della facciata. È comunque vietato il posizionamento delle tubazioni sulle facciate di edifici di classe 1. I contatori devono essere accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede o all'interno dell'edificio. Se sistemati in facciata, per mancanza di alternative, devono essere inseriti in nicchie, opportunamente occultate da una chiusura a filo facciata. Gli sportelli devono essere tinteggiati come la muratura entro cui sono inseriti.

5.13 Altri impianti tecnologici a vista sulle facciate

Le installazioni di impianti tecnologici privati non devono alterare la composizione delle facciate. Campanelli, citofoni e videocitofoni devono preferibilmente essere posizionati negli sguanci del vano porta senza arrecare danno a stipiti e cornici o altri elementi decorativi. Sono inoltre di norma vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi per la rete televisiva. Se prescritti da specifici regolamenti, i fori devono essere realizzati, solo a seguito di valutazione di compatibilità con la composizione della facciata.

5.14 Pavimenti e rivestimenti

Negli edifici di classe 1 si devono conservare, ove possibile, i pavimenti originari o messi in opera, nel tempo, con materiale tradizionale. In tutti gli edifici di valore storico architettonico si deve porre particolare attenzione nel mantenere in essere, anche con integrazioni, i pavimenti di cucine, ingressi, portici, scale e, in genere, degli spazi comuni e di relazione. I rivestimenti interni sono consentiti nei servizi igienici e nelle cucine di nuova formazione. Nelle cucine tradizionali i rivestimenti sono ammessi solo sulla parete attrezzata. Non è consentito l'uso di materiali di rivestimento estranei alla tradizione.

5.15 Spazi aperti pertinenziali

Le aree pertinenziali degli edifici caratterizzate dalla presenza di elementi funzionali, di arredo e di decoro di particolare pregio, costituiti sia da manufatti ed opere edilizie che da sistemazioni vegetali, debbono essere conservate e, ove necessario, ripristinate per tutelare l'identità ambientale ed il valore paesaggistico dell'edificio e del suo intorno. Per i parchi e giardini di particolare pregio, appositamente individuati nelle tavole del PO, valgono le specifiche disposizioni contenute nell'art.59.

5.16 Scannafossi, marciapiedi e pavimentazioni esterne

Gli scannafossi devono avere larghezza strettamente necessaria per l'ispezione e devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; devono essere coperti da marciapiede rivestito in pietra tradizionale con lastre di forma regolarizzata e superficie a "spacco di cava"; sono ammesse anche pavimentazioni in cotto ed in pietra con lastre di diverse dimensioni purché tipiche della tradizione costruttiva locale.

Le aie ed i marciapiedi interni, lastricati con pavimentazione originale devono essere conservati e, eventualmente, integrati facendo ricorso a materiali e modalità di posa in opera tradizionali. Nelle aree rurali e nelle pertinenze degli edifici di classe 1, esse devono essere realizzate in ghiaietto su sottofondo in terra battuta o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2, in alternativa alla pavimentazione di cui sopra, è ammesso l'uso del ghiaietto lavato o "calcestruzzo architettonico". Non è consentito l'uso di materiali non tradizionali. Le pertinenze degli edifici di classe 3 debbono comunque rispettare i caratteri tradizionali dell'edilizia locale, sia per il complessivo assetto che per l'impiego dei materiali.

5.17 Essenze arboree, arredi e architetture vegetali

Le essenze arboree di pregio isolate, in filari o in altra sistemazione nonché gli arbusti autoctoni, in forma di cespuglio o siepe, esistenti nella pertinenza, devono essere mantenuti in essere con le opportune periodiche sostituzioni. È altresì consentita la

piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone. Sono da conservare gli elementi di arredo e i manufatti legati all'antica organizzazione funzionale delle abitazioni, con particolare riguardo a quelle rurali, quali pozzi, fontane, forni, concimaie, ecc. Non è consentito il frazionamento fisico di aie, corti rurali o altri spazi unitari che caratterizzano sia gli edifici urbani che gli edifici collocati nel territorio rurale.

5.18 Recinzioni, cancelli

Le recinzioni di pregio antiche o storicizzate devono essere conservate. Le nuove recinzioni in area agricola, quando consentite, devono essere formate da siepi di essenze arbustive autoctone poste contro rete metallica sistemata internamente. Il cancello di accesso, se previsto, deve essere realizzato in forme semplici, in ferro o legno verniciato, incardinato su pali di ferro o pilastri in muratura intonacata. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 sono ammesse recinzioni mediante siepi di essenze autoctone o in ferro, di disegno semplice, poste su muretti di sostegno. Negli ambiti urbani, nei tessuti consolidati sono ammesse recinzioni metalliche in rete metallica, a pannelli, ecc. poste su muretti di sostegno intonacati. In ogni caso il bordo superiore dei muretti di recinzione deve essere piano e deve seguire l'andamento del terreno.

5.19 Sistemazioni del terreno naturale e manutenzione degli spazi esterni

L'andamento del terreno, i suoi dislivelli, le opere di sostegno devono essere mantenute in buono stato di conservazione. Particolare cura deve essere rivolta alla conservazione dei muretti a secco in ambito collinare la cui manutenzione deve essere effettuata con l'uso e di materiali originari e tecniche tradizionali.

Interventi su manufatti di particolare interesse (tabernacoli e edicole sacre)

6. I tabernacoli e le edicole sacre, individuate sulla tavola QC06 del PS, indipendentemente dallo specifico valore storico artistico, debbono essere oggetto di costante cura ed attenzione in quanto testimonianze di una forte e radicata identità culturale e religiosa. Nel caso in cui si rendano necessari interventi che eccedono l'ordinaria manutenzione e che comunque possono comportare una modificazione dell'aspetto esteriore di tali manufatti, essi debbono essere oggetto di una specifica autorizzazione dell'Ufficio Edilizia Privata dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche

Art. 40 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento

1. I tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano.

2. Articolazione dei tessuti storici

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Zone A1 che identificano il centro storico del capoluogo;
- Zone A2 che identificano il nucleo storico di Vergaiolo.

2.2 Sono incluse nelle zone A anche le emergenze storico architettoniche e le relative aree di pertinenza che individuano gli episodi di rilevante valore storico architettonico posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Esse sono individuate nelle tavole del PO con la sigla ES e sono disciplinate all'art.43.

2.3 All'interno delle zone A sono inclusi anche edifici di recente formazione che sono il risultato di trasformazioni di edifici preesistenti o di interventi di nuova costruzione avvenuti in epoca recente all'interno dei tessuti storici. Tali edifici sono inclusi e disciplinati nelle singole zone A con una specifica normativa che tiene conto delle loro caratteristiche e del contesto in cui sono inseriti.

3. Destinazioni d'uso

3.1 Nelle zone A, fatte salve le specifiche disposizioni riguardanti gli edifici classificati e le singole sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e dei distributori di carburante;
- turistico-ricettiva purché compatibile con le caratteristiche dei tessuti storici (sono da considerarsi tali le strutture ricettive d.1, d.4, d.6);
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento e per la cura, l'accoglienza e l'addestramento degli animali domestici;
- agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

3.2 Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma, neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. Sono in ogni caso da non considerarsi ammissibili destinazioni d'uso che ancorché elencate al comma 3.1 non sono compatibili con la residenza o che creano disturbo alla vivibilità del centro eo del nucleo storico.

3.3 Nelle aree pertinenziali delle zone A1 non è ammessa la realizzazione di piscine. Nelle aree pertinenziali delle zone A2 le piscine sono ammesse a condizione che non superino mq 60 di superficie e che rispettino le altre condizioni poste per la realizzazione di piscine nel territorio rurale dall'art.71 comma 8 lett.g).

4. Modalità di intervento

4.1 Fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme o nelle schede delle aree di trasformazione (Doc.2A) , nelle zone A le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. È comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata: in specifici casi, mediante i Piani di recupero sia di iniziativa pubblica che privata, è possibile prevedere soluzioni progettuali urbanistiche ed edilizie e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente diverse da quelle indicate sulle tavole e nei successivi artt.41 e 42 (rispettivamente per le zone A1 e A2) a condizione che le soluzioni progettuali e le modalità di intervento proposte non compromettano i valori storico architettonici e testimoniali degli edifici e dei tessuti di impianto storico. A tale condizione, il cui rispetto dovrà essere comprovato da apposita relazione, il Piano di recupero non comporta variante al Piano Operativo. Nel caso in cui gli interventi non comportino Variante del Piano operativo, l'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità di farli attuare con un progetto unitario convenzionato anziché con un piano di recupero.

Art. 41 - Le zone A1

1. Le zone A1 individuano il centro storico di Pieve a Nievole che costituisce il nucleo originario del capoluogo comunale, sorto attorno alla Pieve.
2. Nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
 - sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.40 comma 3.1, che risultino compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono;
 - sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti;
 - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici; non sono da considerare tali gli interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti se effettuati nei limiti delle volumetrie originarie; non costituiscono altresì ampliamenti volumetrici i volumi tecnici esterni e i volumi per collegamenti verticali e orizzontali, per la sicurezza e per l'adeguamento dei servizi igienici sanitari richiesti dalle esigenze di uso degli stessi edifici a condizione che , per gli edifici notificati, essi siano assentati dagli organi di tutela;
 - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti solo per servizi igienico sanitari purché non superiori a mq 8 di SE per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;
 - sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:
 - mq 15,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;
 - altezza massima non superiore a quella esistente;
 - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì. Sugli edifici di classe 3 gli ampliamenti volumetrici sono ammessi a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;
 - sugli edifici di recente formazione sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato

all'art.18, comma 2.2; su detti edifici sono inoltre ammessi, se inquadrati in un intervento di complessiva riqualificazione dell'immobile finalizzato al suo coerente inserimento nel contesto insediativo storico, ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 20 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;
- altezza massima non superiore a quella esistente;
- localizzazione dell'ampliamento preferibilmente sui prospetti tergalì o laterali e comunque in una posizione e con soluzioni architettoniche coerenti con l'obiettivo sopraindicato di complessiva riqualificazione dell'immobile; detto ampliamento può essere cumulato e realizzato contestualmente all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; fatti salvi gli interventi ammessi al presente comma non possono essere ridotti gli spazi liberi delle aree pertinenziali attraverso il ridimensionamento delle superfici inerbita e non pavimentate;
- gli interventi pertinenziali sono ammessi solo se finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore a parità di volume e con altezza non superiore ad un piano, fatti salvi i casi di altezze preesistenti superiori;
- la realizzazione di posti auto interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per alloggio, h media interna non superiore a mt 2,40. Non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse fuori terra; tale disposizione non esclude la trasformazione in autorimesse di volumi legittimi esistenti.

3. Per il centro storico di Pieve a Nievole è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per la qualificazione e la valorizzazione dello stesso centro in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale e con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- consolidare e incentivare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività direzionali, commerciali e artigianali tipici del centro storico,
- dare un qualificato e ordinato assetto agli spazi pubblici prevedendo anche usi flessibili del suolo pubblico in relazione alla promozione delle attività commerciali, culturali e ricreative e dei luoghi e delle attrezzature per la vita associata,
- favorire la riqualificazione delle aree degradate ed il riuso degli edifici dismessi,
- incentivare l'accesso e la fruizione ciclabile e soprattutto pedonale del centro storico potenziando ulteriormente i parcheggi attorno al centro storico, connettendo la viabilità interna alla rete dei percorsi per la mobilità lenta, mitigando con sistemazioni a verde e con soluzioni artistiche o di arredo urbano le protezioni dell'attraversamento ferroviario.

4. I progetti o masterplan di cui al comma 3 possono interessare anche porzioni ridotte, purché organiche, del centro storico e possono includere anche aree esterne al centro storico purché funzionali agli interventi di riqualificazione e valorizzazione sopra-enunciati, come ad esempio le aree attorno al Circolo ed al teatro, o le aree lungo la ferrovia. Il masterplan può dare indirizzi per la redazione dei Piani di Recupero indicati all'art.40 comma 4.1.

Art. 42 - Le zone A2

1. Le zone A2 individuano:

- il nucleo storico di Vergaiolo formatosi attorno alla fattoria e destinato ad una funzione prevalentemente residenziale. Nelle aree A2 sono inclusi vaste aree pertinenziali sia degli edifici di di origine storica che degli edifici di più recente formazione.

2. Nelle zone A2 delle destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.40 comma 3.1, sono ammesse le seguenti destinazioni nel rispetto delle condizioni indicate nello stesso comma 3.1:
- residenziale;
 - commerciale limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande,
 - turistico-ricettiva purché compatibile con le caratteristiche dei tessuti storici (sono da considerarsi tali le strutture ricettive d.1, d.4, d.6);
 - direzionale se associato alla residenza;
 - agricola, solo se già esistente o limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola,
 - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.
3. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatta eccezione per gli interventi di adeguamento e di ampliamento ammessi nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti indicati di seguito:
- sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti;
 - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici; non sono da considerare tali gli interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti se effettuati nei limiti delle volumetrie originarie; non costituiscono altresì ampliamenti volumetrici i volumi tecnici e i volumi per collegamenti verticali e orizzontali, per la sicurezza e per l'adeguamento dei servizi igienici sanitari richiesti dalle esigenze di uso degli stessi edifici a condizione che , per gli edifici notificati, essi siano assentiti dagli organi di tutela;
 - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 10 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;
 - sugli edifici principali di classe 3 e e sugli edifici principali di interesse testimoniale esistenti al 1954 sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:
 - mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;
 - altezza massima non superiore a quella esistente;
 - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento;
 - sugli edifici pertinenziali di classe 3 e sugli edifici pertinenziali di interesse testimoniale esistenti al 1954 , previa dimostrazione della loro compatibilità con i caratteri storico testimoniali dell'immobile, sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente a condizione che l'ampliamento non sia superiore a mq 15 di SE, che non superi l'altezza dell'edificio esistente e che non interessi i prospetti principali;
 - sugli edifici di recente formazione sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2; su detti edifici sono inoltre ammessi, se inquadrati in un intervento di complessiva riqualificazione dell'immobile finalizzato al suo coerente inserimento nel

contesto insediativo storico, ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 25 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;
- altezza massima non superiore a quella esistente;
- localizzazione dell'ampliamento preferibilmente sui prospetti tergalì o laterali e comunque in una posizione e con soluzioni architettoniche coerenti con l'obiettivo sopraindicato di complessiva riqualificazione dell'immobile; detto ampliamento può essere cumulato e realizzato contestualmente all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mq 20 di SE); per gli edifici privi di pertinenze o dotati di pertinenze di superficie edificata inferiore al 20% di quella dell'edificio principale può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 25 per unità abitativa alle seguenti condizioni:
 - che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti;
 - che non si superi un IC=50%,
 - che i nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda;
 - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di Scal per i posti auto scoperti;
- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi.

Art. 43 - Le emergenze storico architettoniche (ES)

1. Le emergenze storico-architettoniche (ES) individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti nel territorio urbanizzato all'esterno delle zone A1 e A2. Esse comprendono in ogni caso gli immobili notificati ai sensi della Parte II o della Parte III del D. Lgs. 42/2004.
2. Le emergenze storico-architettoniche ES sono rappresentate sulle tavole del PO con un'apposita campitura e con un perimetro che racchiude, oltre agli edifici principali di particolare pregio e agli edifici minori, i giardini, i parchi, le aree ad essi connessi. Ove presenti, sulle tavole del PO, sono evidenziati con specifica zonizzazione gli edifici e le aree destinati ad attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, che costituiscono standard urbanistici, nonché il verde privato di particolare pregio di cui all'art. 59.
3. Per le emergenze storico architettoniche ES valgono le norme relative alle zone A1 con le seguenti specifiche disposizioni:
 - le destinazioni d'uso diverse da residenziale, da strutture ricettive di tipo d.1, d.4, d.6, da somministrazione di alimenti e bevande, da direzionale, da servizi per eventi ed

attività espositive, da attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse solo se preesistenti o se assentite dagli organi di tutela per gli edifici vincolati; in ogni caso le destinazioni d'uso previste devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e con le sistemazioni di pregio delle aree pertinenziali;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; in particolare è prescritto quanto segue:

- sui parchi, giardini ed aree a verde di pregio, anche se ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, si applicano le disposizioni dell'art.59;

- sulle aree a verde non classificate di pregio sono consentite modificazione delle sistemazioni a verde e della vegetazione, nonché dei percorsi e dei manufatti privi di valore storico ; gli interventi debbono in ogni caso essere coerenti con i caratteri ed i valori della zona ES;

- nelle aree destinate a verde pubblico, esistente o di progetto, gli interventi sono assoggettati alla redazione di un progetto di complessiva sistemazione dell'area, coerente ed organico ai caratteri degli edifici di valore ed al contesto in cui sono inseriti;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore e non riferibili ad un assetto storicamente consolidato delle aree pertinenziali.

4. Per gli edifici e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni di tutela dell'art.21 dello stesso D.Lgs. 42/2004. Fatte salve le specifiche condizioni poste in questo ed altri articoli delle NTA, alle zone ES si applicano le disposizioni sulle modalità di intervento nelle zone A1 di cui all'art.41.

CAPO 2 - Tessuti di recente formazione nel territorio urbanizzato

Sezione I - Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale e mista

Art. 44 - Tessuti prevalentemente residenziali e misti (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione e relative discipline

1. Le zone B sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale cresciuti attorno agli agglomerati ed ai borghi di impianto storico a partire dalla metà del secolo scorso ed includono anche singoli edifici di origine storica che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. Le zone B, nel Comune di Pieve a Nievole , sono spesso caratterizzate da una forte commistione di diverse tipologie di edifici residenziali: edifici mono e bifamiliari, piccoli condomini, edifici plurifamiliari di notevoli dimensioni ed altezze. Nel previgente Regolamento Urbanistico le zone B erano distinte in base alle tipologie edilizie prevalenti o compresenti; nel presente Piano Operativo le zone B sono distinte sulla base dei diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT-PPR presenti nel territorio comunale come rilevati dal PS e come indicato di seguito.

2. Articolazione dei tessuti

2.1 I tessuti prevalentemente residenziali e misti sono raggruppati facendo riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (morfotipi uu.cc. o semplicemente morfotipi) precisati in sede di elaborazione del PO sulla base delle indicazioni di massima del PS, e

distinguendo i tessuti sulla base della seguente classificazione:

- Tessuti ordinati, organizzati in genere ad isolati e con prevalenza di edifici residenziali, coincidono con i tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (morfotipo uu.cc.: TR2),
- Tessuti pianificati sulla base di PEEP o piani di lottizzazione con prevalenza di edifici plurifamiliari: essi sono identificati dai tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (morfotipo uu.cc.: TR4);
- Tessuti non ordinati delle aree di frangia e delle espansioni lineari e reticolari: essi comprendono i tessuti sfrangiati (morfotipo uu.cc.: TR7) i tessuti lineari (morfotipo uu.cc.: TR8) e i tessuti reticolari e diffusi (morfotipo uu.cc.: TR9).

3. Classificazione delle zone B

3.1 I tessuti prevalentemente residenziali sono così classificati in zone B del DM 1444/1968, in conformità all'articolazione descritta al comma 2:

- zone B1 dei tessuti ordinati
- zone B2 dei tessuti pianificati
- zone B3 dei tessuti non ordinati.

4. Disciplina delle zone B e dei tessuti

4.1 Le zone B costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione dei tessuti prevalentemente residenziali e misti. Le norme delle zone B di cui rispettivamente agli artt. 45 e 46 sono integrate da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale e dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come sintetizzati di seguito.

4.2 Nei Tessuti ordinati (TR2) il Piano Operativo mira a conferire un carattere urbano agli insediamenti, incrementando la dotazione di servizi e la qualità degli spazi pubblici. Il PO persegue la conservazione e ove necessario promuove il raggiungimento di un ordinato assetto urbanistico dei tessuti edilizi, la realizzazione di qualificati fronti stradali ed il riordino delle aree pertinenziali, soprattutto nelle aree di confine con il territorio rurale e con le altre parti della città. Il PO promuove inoltre la riqualificazione dei margini urbani con estesi interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale, in alcuni casi connessi a puntuali interventi di riordino e completamento insediativo.

4.3 Nei Tessuti pianificati (TR4) il Piano Operativo persegue il miglioramento dell'immagine architettonica degli insediamenti, delle prestazioni edilizie, della qualità degli spazi aperti e promuove la costruzione di nuove relazioni funzionali ambientali e paesaggistiche fra gli stessi insediamenti ed i contesti urbani in cui sono inseriti e/o il territorio rurale a cui sono adiacenti, cercando di superare l'isolamento e la diversità che li distingue rispetto agli altri tessuti della città.

4.4 Nei Tessuti non ordinati (TR7, TR8, TR9) il Piano Operativo mira a contenere i processi di dispersione insediativa ed a costruire un sistema di riconoscibili poli urbani con addensamenti insediativi e di funzioni e spazi pubblici, migliorando i fronti verso lo spazio agricolo anche con interventi di chiusura di alcune maglie, con un ordinato assetto delle aree pertinenziali e degli spazi liberi interni e promuovendo interventi di sistemazione paesaggistica e ambientale dei margini urbani.

5. Modalità di intervento

5.1 Nelle zone B, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle discipline delle singole zone, le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione o la modificazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato e, per gli interventi di minore rilevanza che non richiedono uno studio urbanistico preliminare, l'intervento diretto convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

5.2 Si precisa in relazione alle modalità di intervento che sono norme generali delle zone B:

- non superare con nuovi interventi l'indice di copertura IC del 50%, fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle discipline di zona delle presenti NTA;
- . è esclusa l'edificazione di volumi principali in seconda schiera destinati a funzioni indipendenti da quelle esistenti (nuove residenze o nuove attività produttive).

Art. 45 - Le zone B1

1. Le zone B1 individuano i tessuti ordinati a prevalente destinazione residenziale delle espansioni del capoluogo e dei principali centri abitati che sono state realizzate dalla metà del secolo scorso. I tessuti delle zone B1 sono quasi sempre organizzati per isolati e sono serviti in genere da un'ordinata maglia viaria.

Nelle zone B1 sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 4 del presente articolo. Solo le specifiche disposizioni del comma 5 sono riferite ai tessuti di riferimento delle zone B1 ed al relativo morfotipo delle uu.cc. come indicato all'articolo precedente: TR2.

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Nelle zone B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali se preesistenti, non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e ad esclusione dei distributori di carburante
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento e dei servizi per la cura, l'accoglienza e addestramento di animali domestici
- turistico-ricettiva purché compatibili con la residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 gli interventi edilizi ammissibili sono quelli consentiti sugli edifici classificati e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 ricadenti nelle zone A2 (art. 42): per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi pertinenziali indicati per le zone A2 all'art.42 comma 3, terzultimo a-linea.

3.2 Sugli edifici di recente formazione sono sempre ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di integrazione ed ampliamento degli edifici esistenti a condizione che detti ampliamenti ed integrazioni non superino, in termini di SE, la superficie dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4.

3.3 Interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se e ove indicati sulle tavole del presente PO a saturazione dei lotti inedificati: detti interventi devono essere direttamente perimetrati sulle tavole del PO come interventi di completamento edilizio (AC) o come interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) e sono disciplinati nella Parte III delle presenti norme, agli artt. 90 e 91 e nel Doc.2A, allegato alle presenti NTA.

3.4 Nelle zone B1 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero e nel rispetto della disciplina degli edifici classificati e in coerenza con l'ordinato assetto del tessuto.

3.5 Nelle zone B1, nelle aree di pertinenza dell'edificio principale è ammessa, fatti salvi espliciti divieti contenuti nelle presenti NTA, la realizzazione di una piscina interrata aventi dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle delle piscine ammesse nel territorio rurale (art. 71 comma 8 lettera g) delle presenti NTA).

4. Descrizione degli interventi di ampliamento

4.1. Sugli edifici di recente formazione sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento e integrazione *"una tantum"*:

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non presenti o non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un'autorimessa per unità abitativa di superficie calpestabile (SCal) non superiore a mq 30. Tale manufatto può essere dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La sua realizzazione è subordinata:
 - al mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'*"una tantum"* riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
 - al complessivo riordino dei manufatti e delle aree pertinenziali,
 - al non superamento di un'altezza media interna di ml. 2,40 e di un'altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di ml. 3,00;
 - alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti,
 - alla schermatura arborea del manufatto nelle aree di confine con il territorio rurale.
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale. Tale intervento è ammesso solo per gli edifici aventi un unico piano fuori terra. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente. La realizzazione dell'intervento di sopraelevazione esclude l'accesso, contestuale o successivo, agli altri interventi *"una tantum"* di cui al presente comma, fatta eccezione per la costruzione di posti macchina coperti (lettera a). Il rialzamento è ammesso anche su edifici dotati, oltre che del piano terra, di piani seminterrati e/o sottotetto a condizione che con il rialzamento non si superi l'altezza complessiva di mt 7,50. L'intervento è ammesso alle seguenti ulteriori condizioni:
 - il rialzamento deve essere contenuto nel perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie
 - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
 - non sono ammessi incrementi di superficie coperta.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica ed adeguamento dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nell'ambito degli interventi di riordino delle aree pertinenziali è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti legittime anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che potranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti degli annessi pertinenziali fino ad un massimo del 20% della SE esistente o in alternativa fino a raggiungere il 20% del volume dell'edificio principale, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria e non abbiano altezze superiori a quelle dei manufatti esistenti. Per gli edifici che sono privi di pertinenze od hanno manufatti di piccole dimensioni è consentito realizzare nuovi manufatti nell'ambito di un progetto di complessivo riordino e sistemazione delle aree di pertinenza alle seguenti condizioni:
 - che non si superi il 20% della SE dell'unità abitativa e comunque mq 20 per unità abitativa, tenuto conto anche dei manufatti esistenti,
 - che non si superi un IC = 50%,
 - che non si superi l'altezza in gronda di mt 2.40,
 - che sia dato un assetto definito a tutta l'area e ai manufatti di pertinenza e che si rispettino le caratteristiche dell'edificio principale e del contesto insediativo ed ambientale.
- d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura indicata di seguito per ciascuna unità immobiliare, anche

con più interventi distanziati nel tempo:

- ampliamenti di 50 mq di SE per uu.ii. aventi superficie utile inferiore a mq 100,
- ampliamenti di 40 mq di SE per uu.ii. aventi superficie utile compresa fra mq 100 e 120,
- ampliamenti di mq 30 di SE per uu.ii. aventi superficie utile superiore a mq 120.

Per le unità immobiliari facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza (individuate, ai sensi dell'art.24 delle NTA, nel lotto di riferimento di cui all'art.35 del DPGR 39/R/2018) particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli sopraindicati nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula:

$$(0,30 - \text{indice di copertura esistente}) \times 500;$$
- in nessun caso l'ulteriore ampliamento può eccedere mq. 50 di SE.

Detti ampliamenti sono ammessi solo per gli edifici ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti "una tantum" ammessi dai previgenti strumenti urbanistici.

- e) Ampliamenti planivolumetrici delle unità immobiliari e degli edifici a destinazione non residenziale. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso non residenziale ricadenti in edifici plurifunzionali (ad esempio: u.i. commerciale o direzionale al piano terra di condominio residenziale), se la destinazione d'uso esistente o prevista è ammessa nella zona B1, sono consentiti tutti gli interventi indicati per le uu.ii. a destinazione residenziale alle lettere a), b), c) ed al primo periodo della lettera d). Per gli edifici integralmente a destinazione non residenziale, in alternativa agli interventi indicati al periodo precedente sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente purché non si superi un indice di copertura del 50%; le altezze degli ampliamenti non possono essere superiori a quella degli edifici esistenti nel contesto insediativo.

- 4.2 Disposizioni particolari. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra, comprensivo degli ampliamenti ammessi. Gli interventi di cui al comma 4.1 quando comportano modifica della sagoma della costruzione sono ammessi alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore, e fatte salve le norme relative al rialzamento di un piano di cui alla lettera b);
- l'indice di copertura non può risultare superiore al 50%.

Le integrazioni volumetriche di cui al comma 4.1 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse alle lettere a), b), c), d), e) del comma 4.1 dovrà essere presentato un progetto di massima generale esteso all'intera unità edilizia di proprietà ed all'area di pertinenza nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (SE, SC, altezza), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

5. Disposizioni specifiche per le zone B legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

- 5.1 Agli interventi nelle zone B1 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate agli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR2 che identifica i

tessuti ordinati:

- tutti gli interventi debbono promuovere un ordinato assetto dei fronti stradali ricostituendo ove necessario la continuità delle recinzioni e delle delimitazioni degli spazi pubblici di pertinenza della viabilità; gli interventi di integrazione planivolumetrica, ove possibile, devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni; non è consentito ridurre la permeabilità dei terreni a livelli inferiori a quelli ammessi dalle vigenti normative;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi di ampliamento e integrazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 125. Nei casi in cui il progetto di sistemazione del margine urbano sia esteso oltre i confini del lotto di riferimento è ammesso elevare dal 20 al 30% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui al comma 4.1 lettera c) fermo restando il limite dell'indice di copertura di cui al comma 4.2;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata, per ogni posto auto realizzato e ceduto, con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi di integrazione planivolumetrica di cui al comma 4.1 lett. d); la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa.

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite al precedente art.8 comma 3 per la verifica della corretta esecuzione delle opere di fattibilità ambientale e di salvaguardia culturale e paesaggistica degli edifici e dei contesti in cui sono localizzati.

Art. 46 - Le zone B2

1. Le zone B2 individuano i tessuti pianificati, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in via di ultimazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi che hanno predeterminato l'assetto infrastrutturale, urbanistico ed edilizio della trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. In assenza di tali indicazione nelle zone B2 sono ammesse tutte le destinazioni delle zone B1, fatta eccezione per le attività artigianali che non siano di servizio alla residenza.

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone B2 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio e sia finalizzato al miglioramento della sua qualità architettonica, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero e devono essere finalizzati ad elevare la qualità architettonica e degli spazi e servizi pubblici dell'insediamento,

- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari fatta eccezione per le fattispecie distintamente indicate al successivo comma 3.2 per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari e per gli edifici condominiali,
- gli interventi che comportano modifica della sagoma effettuati sugli edifici residenziali plurifamiliari (condomini verticali e case a schiera costituiti da più di due alloggi) sono ammessi solo se il progetto interessa l'intero edificio o se è assentito da tutti i proprietari dell'edificio.

3.2 Gli interventi di ampliamento e di integrazione che comportano modifica della sagoma della costruzione e/o realizzazione di volumi accessori sono ammessi alle seguenti condizioni:

- per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, nonché per gli edifici condominiali costituiti da case a schiera, sono ammessi gli interventi di ampliamento e di integrazione *una tantum* previsti per gli edifici delle zone B1 all'art.45 comma 4.1 lettere a), c) alle condizioni stabilite al comma 4.2 dello stesso articolo; per gli edifici di case a schiera gli interventi di ampliamento e di integrazione sono ammessi a condizione che il progetto interessi l'intero edificio e la sua area di pertinenza o che sia assentito da tutti i proprietari;
- per gli edifici residenziali plurifamiliari (condomini verticali e orizzontali, diversi dalle case a schiera, costituiti da più di due alloggi) sono ammessi i seguenti interventi a condizione che il progetto interessi l'intero edificio e la sua area di pertinenza o che sia assentito da tutti i proprietari:
 - eventuali incrementi volumetrici del fabbricato principale, risultanti da disponibilità edificatorie del piano attuativo non utilizzate in fase di progetto, devono rispettare le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; deve inoltre essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio modificato ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
 - è ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio di un intero corpo di fabbrica; esse devono essere realizzate in un solo blocco, avere una Scal massima di mq 25 per alloggio se interrato o seminterrato e di mq 20 per alloggio se fuori terra e altezza media non superiore a mq 2,40;
 - gli interventi di cui ai due precedenti a-linea debbono risultare coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio modificato e delle altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
 - negli edifici residenziali plurifamiliari (condomini verticali e case a schiera costituiti da più di due alloggi) gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

3.3 Nelle zone B2, nelle aree di pertinenza dell'edificio principale è ammessa, fatti salvi espliciti divieti contenuti nelle presenti NTA, la realizzazione di piscine interrate aventi dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle delle piscine ammesse nel territorio rurale (art.71 comma 8 lettera g) delle presenti NTA). Negli edifici plurifamiliari, sia verticali che orizzontali, è ammessa una sola piscina per condominio.

4. Disposizioni specifiche per le zone B2 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

4.1 Oltre agli interventi ammessi nei commi precedenti, nelle zone B2, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, sono ammessi interventi finalizzati a:

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato per i parcheggi pubblici,
- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro,

riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;

- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento secondo gli indirizzi contenuti nell'art.125; tali interventi sono premiati con un incremento di un ulteriore 10 % dei volumi pertinenziali esistenti a condizione che sia redatto un progetto organico per ogni singolo edificio.

Art. 47 - Le zone B3

1. Le zone B3 individuano i tessuti non ordinati a prevalente destinazione residenziale delle espansioni edilizie sfrangiate, lineari e reticolari del capoluogo e dei principali centri urbani. I morfotipi uu.cc a cui fanno riferimento i tessuti della zona B3 sono il morfotipo TR7 - Tessuti sfrangiati, il morfotipo TR8 - Tessuti lineari ed il morfotipo TR9 - Tessuti reticolari e diffusi: entrambi i morfotipi si identificano con gli accrescimenti edilizi residenziali dei centri abitati e sono caratterizzati in genere da una diffusa commistione di diverse tipologie edilizie con la prevalenza in genere di edifici mono o bifamiliari.

Nelle zone B3, indipendentemente dai morfotipi uu.cc. a cui fanno riferimento, sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 4 del presente articolo. Le specifiche disposizioni del comma 5 sono connesse ai tessuti di riferimento delle zone B3 ed ai relativi morfotipi delle uu.cc..

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Nelle zone B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali se preesistenti, non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e ad esclusione dei distributori di carburante
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento e dei servizi per la cura, l'accoglienza e addestramento di animali domestici
- turistico-ricettivo purché compatibili con la residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 gli interventi edilizi ammissibili sono quelli consentiti sugli edifici classificati e su quelli di valore testimoniale esistenti al 1954 ricadenti nelle zone A2 (art. 42): per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi pertinenziali indicati per le zone A2 all'art.42 comma 2, terzo alinea.

3.2 Sugli edifici di recente formazione sono sempre ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi interventi di integrazione ed ampliamento degli edifici esistenti a condizione che detti ampliamenti ed integrazioni non superino, in termini di SE, la superficie dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4.

3.3 Interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se espressamente previsti e ove indicati sulle tavole del presente PO a saturazione dei lotti inediti: detti interventi devono essere direttamente perimetrati sulle tavole del PO come interventi di completamento edilizio (AC) o come interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) e sono disciplinati nella Parte III delle presenti norme, agli artt. 90 e 91 e nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA.

3.4 Nelle zone B3 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero e nel rispetto della disciplina degli edifici classificati e in coerenza con le caratteristiche del contesto insediativo ed ambientale.

3.5 Nelle zone B3, nelle aree di pertinenza dell'edificio principale è ammessa, fatti salvi espliciti divieti contenuti nelle presenti NTA, la realizzazione di una piscina interrata aventi dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle delle piscine ammesse nel territorio rurale (art.71 comma 8 lettera g) delle presenti NTA).

4. Descrizione degli interventi di ampliamento

4.1. Sugli edifici di recente formazione sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento e integrazione "una tantum":

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non presenti o non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un'autorimessa per unità abitativa di superficie calpestabile (SCal) non superiore a mq 30. Tale manufatto può essere dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La sua realizzazione è subordinata:

- al mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'“una tantum” riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- al complessivo riordino dei manufatti e delle aree pertinenziali,
- al non superamento di un'altezza media interna di ml. 2,40 e di un'altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di ml.3,00;
- alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti,
- alla schermatura arborea del manufatto nelle aree di confine con il territorio rurale.

b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale. Tale intervento è ammesso solo per gli edifici aventi un unico piano fuori terra. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente. La realizzazione dell'intervento di sopraelevazione esclude l'accesso, contestuale o successivo, agli altri interventi “una tantum” di cui al presente comma, fatta eccezione per la costruzione di posti macchina coperti (lettera a). Il rialzamento è ammesso anche su edifici dotati, oltre che del piano terra, di piani seminterrati e/o sottotetto a condizione che con il rialzamento non si superi l'altezza complessiva di mt 7,50. L'intervento è ammesso alle seguenti ulteriori condizioni:

- il rialzamento deve essere contenuto nel perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie
- l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
- non sono ammessi incrementi di superficie coperta.

c) Riorganizzazione planivolumetrica ed adeguamento dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nell'ambito degli interventi di riordino delle aree pertinenziali è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti legittime anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che potranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti degli annessi pertinenziali fino ad un massimo del 20% della SE esistente o in alternativa fino a raggiungere il 20% del volume dell'edificio principale, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria e non abbiano altezze superiori a quelle dei manufatti esistenti. Per gli edifici che sono privi di pertinenze od hanno manufatti di piccole dimensioni è consentito realizzare nuovi manufatti nell'ambito di un progetto di complessivo riordino e sistemazione delle aree di pertinenza alle seguenti condizioni:

- che non si superi il 20% della SE dell'unità abitativa e comunque mq 20 per unità

- abitativa, tenuto conto anche dei manufatti esistenti,
- che non si superi un IC = 50%,
- che non si superi l'altezza in gronda di mt 2.40,
- che sia dato un assetto definito a tutta l'area e ai manufatti di pertinenza e che si rispettino le caratteristiche dell'edificio principale e del contesto insediativo ed ambientale.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura indicata di seguito per ciascuna unità immobiliare, anche con più interventi distanziati nel tempo:

- ampliamenti di 50 mq di SE per uu.ii. aventi superficie utile inferiore a mq 100,
- ampliamenti di 40 mq di SE per uu.ii. aventi superficie utile compresa fra mq 100 e 120,
- ampliamenti di mq 30 di SE per uu.ii. aventi superficie utile superiore a mq 120.

Per le unità immobiliari facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza (individuate, ai sensi dell'art.24 delle NTA, nel lotto di riferimento di cui all'art.35 del DPGR 39/R/2018) particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli sopraindicati nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di copertura attuale deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula:
(0,30-indice di copertura esistente) x 500;
- in nessun caso l'ulteriore ampliamento può eccedere mq. 50 di SE.

Detti ampliamenti sono ammessi solo per gli edifici ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti "una tantum" ammessi dai previgenti strumenti urbanistici.

e) Ampliamenti planivolumetrici delle unità immobiliari e degli edifici a destinazione non residenziale. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso non residenziale ricadenti in edifici plurifunzionali (ad esempio: u.i. commerciale o direzionale al piano terra di condominio residenziale), se la destinazione d'uso esistente o prevista è ammessa nella zona B, sono consentiti tutti gli interventi indicati per le uu.ii. a destinazione residenziale alle lettere a), b), c) ed al primo periodo della lettera d). Per gli edifici integralmente a destinazione non residenziale, in alternativa agli interventi indicati al periodo precedente sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente purché non si superi un indice di copertura del 50%; gli ampliamenti non possono superare le altezze degli edifici esistenti nel contesto insediativo.

4.2 Disposizioni particolari. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra, comprensivo degli ampliamenti ammessi. Gli interventi di cui al comma 4.1 quando comportano modifica della sagoma della costruzione sono ammessi alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore, e fatte salve le norme relative al rialzamento di un piano di cui alla lettera b);
- l'indice di copertura non può risultare superiore al 50%.

Le integrazioni volumetriche di cui al comma 4.1 sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse alle lettere a), b), c), d), e) del comma 4.1 dovrà essere presentato un progetto di massima generale esteso all'intera unità edilizia di proprietà ed all'area di pertinenza nel quale sia documentato lo

stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (SE, SC, altezza), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

5. Disposizioni specifiche per le zone B3 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone B3 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR6, TR7 e TR8 che costituiscono i tessuti non ordinati :

- tutti gli interventi debbono promuovere un ordinato assetto dei fronti stradali ricostituendo ove necessario la continuità delle recinzioni e delle delimitazioni degli spazi pubblici di pertinenza della viabilità; gli interventi di integrazione planivolumetrica, ove possibile, devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni; non è consentito ridurre la permeabilità dei terreni a livelli inferiori a quelli ammessi dalle vigenti normative;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi di ampliamento e integrazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art.125. Nei casi in cui il progetto di sistemazione del margine urbano sia esteso oltre i confini del lotto di riferimento è ammesso elevare dal 20 al 30% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui al comma 4.1 lettera c) fermo restando il limite dell'indice di copertura di cui al comma 4.2;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata, per ogni posto auto realizzato e ceduto, con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi di integrazione planivolumetrica di cui al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa;
- nei casi in cui l'intervento di riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari (comma 4.1 lettera c) e il progetto di sistemazione del margine urbano siano estesi oltre i confini del lotto di riferimento è ammesso elevare dal 20 al 35% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui allo stesso comma 4.1 lettera c) fermo restando il limite dell'indice di copertura di cui al comma 4.2;
- la cessione gratuita di ogni porzione di almeno mq 100 di superficie delle aree destinate dal PO al potenziamento e alla qualificazione dei servizi o degli spazi pubblici della frazione in cui ricadono gli interventi, è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi di integrazione planivolumetrica di cui al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa.

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite al precedente art.8 comma 3 per la verifica della corretta esecuzione delle opere di fattibilità ambientale e di salvaguardia culturale e paesaggistica degli immobili e dei contesti in cui sono localizzati.

Sezione II - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva

Art. 48 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente produttiva: industriale e artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva. Essi sono localizzati in genere nelle aree di espansione del capoluogo e delle frazioni poste lungo la viabilità di impianto storico oppure sono localizzati ai margini della struttura urbana in ambiti specializzati e talvolta isolati rispetto al contesto insediativo. Le strade maggiormente interessate da questi insediamenti sono: Via Parroffia, via Marconi, via delle Cantarelle e le sue traverse , via Ponte di Monsummano, via del Terzo.
2. **Articolazione dei tessuti**
 - 2.1 I tessuti prevalentemente produttivi sono rappresentati, con le eccezioni indicate al comma 2.2 , dai seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (morfotipo uu.cc.):
 - Tessuti produttivi lineari che individuano i tessuti industriali e artigianali e i tessuti o gli insediamenti commerciali e/o direzionali e di servizio, a carattere lineare (morfotipo uu.cc. TPS.1);
 - Tessuti a piattaforme produttive, commerciali e direzionali: individuano i tessuti prevalentemente produttivi o specialistici organizzati in insediamenti puntuali e spesso monofunzionali sulla base di piani attuativi (morfotipo uu.cc. TPS.2): nel Comune di Pieve a Nievole sono presenti due piattaforme a prevalente destinazione artigianale - industriale , di cui una realizzata ed una in corso di realizzazione.
 - 2.2 Le strutture edilizie a destinazione commerciale, ricettiva, direzionale e di servizio coincidono in genere con edifici singoli e spesso isolati e non sono di norma identificabili come tessuti urbani. Nella classificazione delle zone D che segue sono identificati come insediamenti. Nei morfotipi del PSI in alcuni casi tali insediamenti ricadono nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, ovvero nelle zone B: il Piano Operativo, quando tali insediamenti hanno consistenti dimensioni ed hanno una esclusiva o largamente prevalente funzione non residenziale, li riconosce comunque all'interno delle zone D e , per le specifiche disposizioni legate ai tessuti urbani, li mette in relazione con gli obiettivi e gli indirizzi del morfotipo dei tessuti produttivi lineari (TPS.1) sopraindicato.
3. **Classificazione delle zone D**
 - 3.1 I tessuti e gli insediamenti prevalentemente produttivi e specialistici sono così classificati nelle zone D del DM 1444/1968 in relazione alla loro destinazione d'uso prevalente nonché in relazione alla riconoscibilità o meno di principi e regole insediative nel processo della loro formazione e/o trasformazione:
 - zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali
 - zone D2: tessuti a piattaforme produttive artigianali e industriali
 - zone D3: tessuti lineari e insediamenti commerciali e direzionali e di servizio
così distinte in base alla destinazione d'uso prevalente
 - zone D3.1: tessuti lineari e insediamenti commerciali
 - zone D3.2: tessuti lineari e insediamenti direzionali e di servizio
 - zone D4: insediamenti turistico ricettivi
 - zone D5: aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto
così distinte in base alla destinazione d'uso prevalente

- zone D5.1: aree per depositi di materiali e lavorazioni all'aperto
- zone D5.2: aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto.

4. Disciplina delle zone D e dei tessuti

- 4.1 Le zone D1, D2 e D3 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina degli edifici e delle aree ricadenti nei tessuti e negli insediamenti prevalentemente produttivi e specialistici. Le norme di tali zone di cui agli articoli seguenti, sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni che fanno riferimento agli obiettivi indicati dal Piano Strutturale e dal PIT-PPR e sintetizzati di seguito per i due morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che nella realtà di Pieve a Nievole individuano la maggior parte dei tessuti produttivi: il morfotipo TPS.1 e il morfotipo TPS.2.
- 4.2 Nei Tessuti produttivi lineari (TPS.1) il Piano Operativo mira a riqualificare i sistemi produttivi organizzati sugli assi stradali, ricostruendo le relazioni fra tali insediamenti e gli ambiti urbani e il territorio aperto, riordinando le aree di contatto con gli insediamenti residenziali e con le aree a verde e le zone agricole con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale, migliorando i rapporti con la viabilità, migliorando la compatibilità ambientale degli impianti, proponendo destinazioni alternative per il riuso di immobili dismessi e degradati.
- 4.3 Nei Tessuti a piattaforme produttive, commerciali e direzionali (TPS.2) il Piano Operativo persegue la riqualificazione degli insediamenti, promuovendo interventi di riordino degli spazi aperti interni e dei margini con il territorio rurale, favorendo la rilocalizzazione al loro interno di edifici produttivi sparsi sul territorio, sostenendo il potenziamento degli spazi e servizi pubblici ed incentivando la sperimentazione di strategie per l'ecosostenibilità e la produzione di energie rinnovabili.
- 4.4 Per gli insediamenti con destinazioni produttive il Piano Operativo prevede specifiche premialità finalizzate ad incentivare interventi di riqualificazione edilizia e delle aree pertinenziali ed interventi per un più corretto inserimento paesaggistico ambientale degli insediamenti, in coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma.
- 4.5 Oltre alle zone D1, D2 e D3 come illustrate nei commi precedenti ed alle zone D4 che individuano le strutture turistico ricettive, nelle zone produttive sono comprese altre tipologie di aree destinate a deposito di materiali spesso connesse ad attività produttive prevalentemente all'aperto; tali aree nel Comune di Pieve a Nievole sono individuate dalle zone D5 e sono così distinte sulla base della destinazione d'uso prevalente:
- zone D5.1: aree per deposito di materiali e attività produttive all'aperto
 - zone D5.2: aree per deposito di materiali e attività commerciali all'aperto.

5. Modalità di intervento

5.1 Nelle zone D elencate al comma 3.1, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle discipline delle singole zone, le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, ad eccezione dei seguenti casi:

- quando si renda necessaria la realizzazione o la modificazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il permesso di costruire convenzionato e, quando l'intervento interessa più lotti od aree di elevata dimensione, il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

5.2 In generale gli interventi nelle zone D (siano essi interventi di nuova edificazione e di completamento oppure interventi di riqualificazione edilizia ed insediativa) devono puntare a qualificare ed attrezzare ecologicamente gli insediamenti produttivi sul modello delle APEA. Nelle aree ove sono presenti acquedotti industriali è prescritto l'allacciamento delle nuove strutture produttive.

Art. 49 - Le zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali

1. Le zone D1 identificano i tessuti e gli insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale sorti lungo la viabilità esistente soprattutto nella zona a sud dell'autostrada A11. Si tratta di tessuti e insediamenti di contenute dimensioni formati in genere in modo disordinato e per accrescimenti successivi, spesso senza adeguate dotazioni infrastrutturali, di parcheggi e di servizi.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale,
- commerciale all'ingrosso e depositi,
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e comunque nei limiti indicati al successivo comma 4.2; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, quali ad esempio spazi di vendita di arredamenti, cucine, automobili, veicoli in genere e simili,
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per lo spettacolo e per eventi e per attività espositive,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni industriali e artigianali
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività nei limiti indicati al comma 4.1.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica (quest'ultima solo previo piano di recupero) , fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati.
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,70
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00 o superiore se preesistente

Per gli interventi all'interno dei lotti già parzialmente edificati alla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita un'altezza massima dei nuovi corpi di fabbrica pari a quella degli edifici presenti nel lotto stesso. Nei lotti dove sono stati saturati gli indici edilizi sono comunque ammessi ampliamenti di SE che non modificano la sagoma dell'edificio. Nel caso di progetti unitari che interessa più lotti limitrofi sono ammessi incrementi di edificabilità fino a IF= 0,80 mq/mq.

4. Superfici residenziali e commerciali ammesse

4.1 Nelle zone D1 sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di un alloggio e di mq.140 di SE per ogni azienda che abbia complessivamente una SE non inferiore a 400 mq. Tale SE dovrà essere reperita all'interno dell'edificio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. La residenza dovrà essere vincolata come pertinenza dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

4.2 Nelle zone D1 sono ammessi spazi di vendita con superficie di vendita (SV) non superiore a quella degli esercizi di vicinato ed aventi comunque una SV non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

5. Disposizioni specifiche per le zone D1 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D1 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al morfotipo uu.cc. TPS.1 di riferimento:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato

con la viabilità e gli spazi pubblici;

- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 125, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a progetto di sistemazione;
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e dei margini urbani sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,65 mq/mq e da 0,50 a 0,55 mq /mq;
- nel caso di interventi all'interno di aree degradate si applicano le specifiche norme di cui al successivo art.56 comma 2 nei limiti comunque dell'indice di copertura di 0,55 mq/mq.

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite al precedente art.8 comma 3 per la verifica della corretta esecuzione delle opere di fattibilità ambientale e di salvaguardia culturale e paesaggistica degli immobili e dei contesti in cui sono localizzati..

6. Disposizioni specifiche per le zone D1 individuate come aree degradate

6.1 Il Piano Operativo, all'interno delle zone D1, individua come aree degradate le aree e gli immobili dismessi e che per effetto dell'originaria inadeguatezza dell'assetto urbanistico aggravata dal prolungato stato di abbandono presentano elementi di degrado urbanistico e soprattutto di degrado socio economico ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014. Al fine di riqualificare tali aree e di rinnovare gli immobili che vi insistono il Piano Operativo prevede la possibilità di mettere in atto interventi di riqualificazione e di mutamento della destinazione d'uso indirizzandoli verso la funzione residenziale in coerenza con le caratteristiche prevalenti dei contesti in cui sono collocati. La disciplina delle aree D1 degradate è contenuta nella Sezione III del capo 2 del presente Titolo IV delle NTA, ed in particolare all'art. 56 comma 2.

Art. 50 - Le zone D2: tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali

1. Le zone D2 identificano i tessuti a piattaforme produttive artigianali e industriali risultanti sia da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sia, in pochissimi casi, da interventi diretti. Allo stato attuale, considerato che una piattaforma produttiva è in corso di realizzazione ed è pertanto classificata come zona CONV (art. 94), il Piano Operativo individua nel territorio comunale una sola zona D2 posta all'estremità sud di via delle Cantarelle lungo via di Ponte Monsummano e via del Terzo.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo o dallo strumento attuativo di formazione dell'insediamento e dalla relativa convenzione. In difetto di tale indicazione nelle zone D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- industriale e artigianale
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita di prodotti di propria lavorazione su una superficie di vendita non superiore al 20% non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, quali ad esempio spazi di vendita di arredamenti, cucine, automobili, veicoli in genere e simili
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per lo spettacolo e per eventi e per attività espositive
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni industriali e artigianali
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività alle condizioni indicate al successivo comma 4, ultimo a-linea.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D2 sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle volumetrie originarie e fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati. Sui lotti ineditati o parzialmente edificati delle zone D2 sono ammessi interventi di completamento edilizio nel rispetto dei parametri edilizi, degli allineamenti e delle condizioni stabilite nelle norme e nelle convenzioni dei piani attuativi o degli altri strumenti di attuazione.

3.2 Nelle zone D2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa redazione di Piano di recupero.

4. Disposizioni specifiche per le zone D2 legate agli obiettivi dei tessuti urbani di riferimento

4.1 Nelle zone D2 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate e tenendo conto anche del fatto che le aree a piattaforme produttive sono fra quelle in cui si localizzano i principali “punti caldi” del territorio comunale:

- tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione devono assicurare la coerenza architettonica dell’edificio con il contesto insediativo e nel caso di aree pianificate il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza del piano attuativo;
- tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di riqualificazione e valorizzazione ecosistemica funzionale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell’art.125, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavole di PO;
- gli interventi di complessivo riordino degli edifici e delle aree produttive associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti stradali sono premiati con un incremento di 3 punti percentuali sia dell’indice di edificabilità fondiaria che dell’indice di copertura ammessi dal comma 3.1;
- gli interventi finalizzati all’ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento di 2 punti sia dell’indice di edificabilità fondiaria che dell’indice massimo di copertura ammessi dal comma 3.1;
- gli interventi finalizzati alla desigillazione dei suoli impermeabilizzati ed al recupero della loro funzione ecosistemica, alla cessione di aree pubbliche ed alla realizzazione di aree verdi sono premiati con un incremento di 3 punti sia dell’indice di edificabilità fondiaria che dell’indice massimo di copertura ammessi dal comma 3.1;
- gli interventi dovranno in particolar modo sviluppare e mantenere le connessioni verdi e valorizzare la presenza di aiuole, elementi arborei/arbustivi, pareti verdi, tetti verdi. Tali elementi dovranno essere progettati costruendo un disegno organico all’interno dell’area di intervento e in relazione con gli elementi di connessione delle aree limitrofe tramite il recupero dei servizi ecosistemici del suolo. Il Comune può, nel corso della gestione del PO, redigere apposite linee guida per orientare e favorire la realizzazione degli interventi sopraindicati;
- le destinazioni ad uso residenziale sono ammesse solo se previste e come previste dal piano attuativo che ha generato l’insediamento. In assenza di indicazioni da parte del piano attuativo le destinazioni residenziali sono ammesse esclusivamente per l’abitazione del titolare, o del gestore o del custode dell’azienda nella misura massima di un alloggio e di mq.140 di SE per ogni azienda che abbia complessivamente una SE non inferiore a 600 mq. La SE residenziale dovrà essere reperita all’interno dell’edificio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. La residenza dovrà essere vincolata come pertinenza dell’edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

Art. 51 - Le zone D3: tessuti lineari e insediamenti commerciali (D3.1) e direzionali e di servizio (D3.2)

1. Le zone D3 individuano gli insediamenti a destinazione commerciale e direzionale costituiti in prevalenza da edifici singoli per i quali il PO ritiene ammissibile la permanenza delle attuali attività e destinazioni d'uso esistente. Le zone D3 in base alla destinazione d'uso prevalente si distinguono in :

- zone D3.1: tessuti lineari e insediamenti commerciali
- zone D3.2: tessuti lineari e insediamenti direzionali e di servizio

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D3.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alla residenza;
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento;
- attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la residenza e le attività terziarie;
- residenze dei titolari, o gestori o custodi dell'attività alle condizioni indicate al successivo comma 4.

2.2 Nelle zone D3.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alla residenza;
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita;
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento;
- attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la residenza e le attività terziarie;
- residenze dei titolari, o gestori o custodi dell'attività alle condizioni indicate al successivo comma 4.

2.3 Nelle stesse zone D3.1 e D3.2 possono essere ammessi destinazioni artigianali compatibili con le destinazioni commerciali e direzionali e di servizio esistenti o previste; sono in ogni caso escluse attività insalubri e moleste ed attività ad elevato rischio di incidente rilevante.

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone D3.1 e D3.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,55
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,45
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

Per gli interventi all'interno dei lotti già parzialmente edificati alla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita un'altezza massima dei nuovi corpi di fabbrica pari a quella degli edifici presenti nel lotto stesso. Nei lotti dove sono stati saturati gli indici edilizi sono comunque ammessi ampliamenti di SE che non modificano la sagoma dell'edificio.

Si precisa che nell'area a verde privato che si allunga in direzione dell'A11 sul retro del lotto D3.2 posto su via A. Gramsci, è ammessa la realizzazione di manufatti per esercizio di attività di tipo onoterapico opportunamente distanziate dai confini (minimo mt. 5) e schermate con elementi vegetali.

4. Superfici residenziali ammesse

4.1 Nelle zone D2.1 sono ammesse destinazioni ad uso residenziale per l'abitazione del titolare, gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di un alloggio e di mq.140 di SE per ogni azienda che abbia complessivamente una SE non inferiore a 500 mq. Tale SE dovrà essere reperita all'interno dell'edificio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un

ampliamento dello stesso. La residenza dovrà essere vincolata come pertinenza dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto

5. Disposizioni specifiche per le zone D3.1 e D3.2 legate al tessuto urbano in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D3.1 e D3.2 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate, come indicato all'art.48 comma 4, e legate al fatto che queste aree sono fra le più significative isole di calore del territorio comunale:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici e le dotazioni a verde;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art.125 , anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a progetto di sistemazione;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE (per ogni posto auto realizzato e ceduto) delle potenzialità edificatorie massime indicate al comma 3.1 per gli interventi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici fino ad un massimo di mq 50,00 di SE.

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite al precedente art.8 comma 3 per la verifica della corretta esecuzione delle opere di fattibilità ambientale e di salvaguardia culturale e paesaggistica degli edifici e dei contesti in cui sono localizzati.

Art. 52 - Le zone D4: insediamenti turistico ricettivi

1. Le zone D4 individuano gli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva costituiti da edifici singoli di norma a carattere alberghiero per i quali il PO ritiene ammissibile la permanenza delle attuali attività e della destinazione d'uso esistente.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo, dal PUC o dal titolo edilizio. In difetto di tale indicazione nelle zone D3 sono ammesse le strutture turistiche alberghiere e le destinazioni ad esse tradizionalmente associate: esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale e di servizio, attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la prevalente funzione turistico ricettiva.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici aventi SE non superiore al 20% di quella esistente ed ogni caso nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	15,00

Per gli interventi all'interno dei lotti già parzialmente edificati alla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita un'altezza massima dei nuovi corpi di fabbrica pari a quella degli edifici presenti nel lotto stesso.

4. Disposizioni specifiche per le zone D3 legate al tessuto urbano in cui sono localizzate

4.1 Nelle zone D3 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate, come indicato all'art.48 comma 2:

- tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati alla

contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale margini del lotto secondo le indicazioni contenute nell'art.125, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a progetto di sistemazione;

- gli interventi di complessivo riordino degli edifici e delle aree di pertinenza associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti stradali sono premiati con un incremento di 3 punti percentuali sia dell'indice di edificabilità fondiaria che dell'indice di copertura ammessi al comma 3.1;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento di 2 punti sia dell'indice di edificabilità fondiaria che dell'indice massimo di copertura ammessi al comma 3.1.

4.2 Per le premialità previste al comma 4.1 valgono le modalità di controllo stabilite al precedente art.8 comma 3 per la verifica della corretta esecuzione delle opere di fattibilità ambientale e di salvaguardia culturale e paesaggistica degli edifici e dei contesti in cui sono localizzati.

Art. 53 - Le zone D5: aree per deposito di materiali e lavorazioni all'aperto (D5.1) ed aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto (D5.2)

1. Le zone D5 individuano le aree esistenti destinate al deposito di materiali vari e di componenti, quali materiali per l'edilizia, cernita e riciclaggio di materiali inerti, deposito e rimessaggio di automezzi e materiali e affini funzionali alle lavorazioni, preparazione e vendita di materiali e prodotti vari. In base alla prevalente attività produttiva che vi viene svolta le zone D5 si articolano in:

- zone D5.1: aree per depositi di materiali e lavorazioni all'aperto
- zone D5.2: aree per deposito e commercializzazione di prodotti all'aperto (è escluso il deposito e la vendita di generi alimentari).

2. Per le zone D5.1 e D5.2 valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire,
- la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità esterna ed interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio, dei sistemi di scarico delle acque piovane e delle lavorazioni.

3. Le aree adibite a deposito di materiali per l'edilizia, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate verso l'esterno con barriere vegetali. È facoltà dell'Ufficio competente richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

4. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile ampliare edifici di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie coperta massima : incremento massimo del 20% rispetto alla superficie coperta attuale
- Altezza massima: non superiore all'altezza massima esistente

È inoltre ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie coperta massima di mq 200 ed un'altezza massima di mt 6,00. La realizzazione delle tettoie e degli ampliamenti degli edifici esistenti sopraindicati è subordinata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area con la realizzazione di schermature arboree lungo i suoi confini.

Sezione III - Aree degradate ed interventi di riqualificazione

Art. 54 - Individuazione delle aree degradate

1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura che si sovrappone alla zona urbanistica di appartenenza delle stesse aree.
2. Le aree degradate corrispondono in genere ai tessuti o porzioni di tessuti urbani caratterizzati da condizioni di degrado causate da presenze incongrue di edifici a destinazione produttiva, spesso dismessi, collocati in contesti residenziali o da disordinata compresenza di abitazioni ed altre funzioni che determinano un assetto urbano disomogeneo, di bassa qualità e carente di servizi e di infrastrutture, di spazi pubblici e di aree libere, in particolare di aree a verde la cui mancanza è fonte di disagio abitativo per la bassa qualità ambientale e climatica. Le aree degradate, così individuate, sono concentrate soprattutto nei seguenti tessuti e zone:
 - tessuti ed insediamenti produttivi lineari a destinazione artigianale e industriale (zone D1) caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socio-economico per l'incompatibilità delle lavorazioni rispetto al contesto, per l'inadeguatezza delle attrezzature e degli spazi pubblici e soprattutto per i negativi effetti dei fenomeni di sottoutilizzazione e dismissione degli immobili;
 - le porzioni dei tessuti prevalentemente residenziali ordinati e non ordinati (zone B1 e B3) caratterizzate da deficit di standard, che sommati ad elevate densità edilizie ed a diffuse commistioni di funzioni, nonché in alcuni casi a fenomeni di abbandono di immobili generano condizioni di degrado funzionale ed urbanistico.

Art. 55 - Interventi di riqualificazione

1. Nelle aree edificate ed in particolare nelle aree degradate il Piano Operativo promuove ed incentiva le seguenti tipologie di interventi di riqualificazione, così definiti ai fini delle presenti NTA:
 - a) interventi di riqualificazione edilizia di singoli immobili, incluse le aree pertinenziali, che consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di inadeguate qualità e prestazioni (interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva) o quantomeno, attraverso interventi conservativi, nel miglioramento della qualità edilizia, della sicurezza sismica, nell'efficienza energetica. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
 - b) interventi di riqualificazione insediativa che consistono in interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su complessi edilizi o su più immobili o lotti contigui, mediante interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinenziali ed al generale riordino ed implementazione degli spazi pubblici a servizio dell'insediamento e delle aree adiacenti. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
 - c) interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana che consistono in interventi di ristrutturazione urbanistica e di riuso e trasformazione di estese e significative porzioni di tessuti urbani. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte III,

Titolo VI all'art. 92.

2. Gli interventi di riqualificazione edilizia possono interessare immobili sia ricadenti che non ricadenti in aree degradate ma che necessitano di un puntuale intervento di riqualificazione. Gli interventi di riqualificazione insediativa interessano di norma immobili ricadenti nelle aree degradate, anche se possono essere ammessi, nelle zone B, in aree assimilabili alle aree degradate in quanto aventi le caratteristiche indicate all'art.54 comma 2, a linea 2. Gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana sono ammessi esclusivamente nelle aree individuate dal presente PO o da successive varianti come aree degradate.
3. Nelle aree degradate sono sempre ammessi piani di recupero, nel rispetto della disciplina di zona per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di riqualificazione. Nelle aree degradate è inoltre ammesso prevedere interventi di rigenerazione urbana con le procedure e le modalità previste agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014, come indicato all'art.13 comma 5.
4. Nell'articolo seguente sono distintamente disciplinati gli interventi nelle aree degradate dei tessuti prevalentemente residenziali (zone B1 e B3) e dei tessuti produttivi (zone D1).

Art. 56 - Interventi di riqualificazione nelle aree degradate dei tessuti prevalentemente residenziali e dei tessuti produttivi

1. Aree degradate nei tessuti prevalentemente residenziali (zone B)

- 1.1. Nelle aree degradate ricadenti nelle zone B1 e B3, oltre alle norme di cui all'art. 44 ed a quelle di zona (rispettivamente artt.45 e 47), ivi incluse quelle relative alle destinazioni d'uso, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di riqualificazione edilizia di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) sono sempre ammessi e sono premiati con gli incentivi già previsti agli art.45 e 47 rispettivamente per le zone B1 e B3,
 - b) gli interventi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 55, comma 1, lettera b) sono sempre ammessi e nel caso siano finalizzati a potenziare gli spazi ed i servizi pubblici, le premialità previste per la realizzazione di parcheggi pubblici o per la cessione di aree per servizi pubblici (di cui ai commi 5.1 degli artt.45 e 47) non sono assoggettate a limitazioni fino al raggiungimento di un indice di edificabilità fondiaria del 60% e di un indice di copertura del 50%. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono assoggettati a progetto unitario convenzionato. Per interventi di particolare complessità è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la redazione di piani complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art.120 della LR 65/2014.
 - c) gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 55, comma 1, lettera c) sono ammessi a condizione che essi siano estesi a porzioni significative delle zone B e siano finalizzati al miglioramento delle infrastrutture e degli spazi e dei servizi pubblici. Se non previsti dal presente Piano è possibile prevedere, nell'ambito delle aree degradate, gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana sulla base delle procedure stabilite dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, in particolare dall'art.13 comma 5.

2. Aree degradate nei tessuti produttivi (zone D1)

- 2.1. Nelle aree degradate ricadenti nelle zone D1, oltre alle norme generali delle aree produttive di cui all'art. 48 ed alle norme di zona (incluse quelle relative alle destinazioni d'uso) di cui all'art. 49 si applicano, anche in alternativa alle sopradette norme, le disposizioni del presente comma che come indicato al comma 6.1 dell'art.49 ammette e promuove il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale in coerenza con le caratteristiche prevalenti dei contesti in cui sono collocati. Il presente PO infatti assume come criterio principale per l'individuazione delle aree degradate nei tessuti produttivi esistenti gli insediamenti, collocati in aree di forte commistione di funzioni abitative e produttive, in cui prevalgono immobili dismessi ed in stato di abbandono da lungo tempo. Nelle aree degradate delle zone D1:

- a) gli interventi di riqualificazione edilizia di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) sono sempre ammessi e sono premiati con gli incentivi già previsti all'art. 49.
- b) gli interventi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 55, comma 1, lettera b) sono sempre ammessi e sono premiati con un ulteriore incentivo di 3 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura rispetto a quanto già previsto dagli indici di zona e comunque entro il limite massimo di un indice di copertura di 0,55 mq/mq. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono assoggettati a progetto unitario convenzionato. È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, per interventi di particolare complessità, chiedere la redazione di un piano complesso di riqualificazione insediativa di cui all'art.120 della LR 65/2014.
- c) gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 55, comma 1, lettera c) sono ammessi a condizione che essi siano estesi a porzioni significative delle zone D (almeno il 70 % delle aree individuate come degradate) e siano finalizzate a superare le condizioni di abbandono e di degrado degli immobili, a migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale e ad adeguare le infrastrutture, gli spazi e i servizi pubblici. Nelle aree D1 degradate è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la residenza e le altre funzioni ammesse nelle zone B1 comma 2.1 dell'art.45) alle seguenti condizioni:
 - è consentito demolire la SE esistente e ricostruirne un quantitativo equivalente ed in ogni caso un quantitativo pari e non superiore ai seguenti parametri edilizi :
 - IF = 0,40 mq/mq
 - IC = 0,30 mq /mq
 - h max = altezza max esistente con un minimo garantito di mt 7,50
 - in alternativa alla demolizione e ricostruzione è consentito riutilizzare integralmente i volumi e la SE esistente, con un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo R2 e senza ampliamenti della sagoma edilizia, nel rispetto dell'altezza e dell'IC esistenti,
 - la realizzazione di parcheggi pubblici commisurati allo standard del DM 1444/1968 o la loro monetizzazione,
 - la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.20 e secondo le indicazioni ivi contenute per quanto attiene alla permeabilità ed alle dotazioni di verde,
 - la sistemazione delle aree pertinenziali con adeguate dotazioni di alberature ed arbusti e con un ordinato assetto dei fronti stradali,
 - per i lotti che confinano con il territorio rurale, un'accurata sistemazione dei margini urbani secondo le indicazioni dell'art. 125.

Nel caso in cui, per ragioni oggettive (dimensioni ristrette delle aree, rapporti di copertura elevati, limitata estensione delle aree permeabili e simili) non sia possibile mettere in opera interventi adeguati sotto il profilo ecologico, ambientale e paesaggistico, dovranno essere effettuati interventi compensativi, di efficacia equivalente a quella degli interventi sopraelencati, nelle adiacenze delle aree degradate, preferibilmente in aree pubbliche o di pubblico interesse.

CAPO 4 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

Art. 57 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)

1. Sono le aree inedificate o prevalentemente non edificate, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che nel presente Piano Operativo non sono interessate da previsioni insediative, da previsioni infrastrutturali o per dotazioni di spazi e servizi pubblici o di

interesse pubblico. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VR. Nelle aree VR aree valgono le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati; per gli edifici di recente formazione sono ammessi, per motivate esigenze igienico sanitarie, tecnologiche e funzionali, ampliamenti fino al 10% del volume esistente
- per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
 - non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi,
 - sia realizzato in legno,
 - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,
 - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
 - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.

2. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 58.
3. Alle aree VR, così come alla generalità delle aree libere ed inedificate, sono riconosciute importanti funzioni e sono attribuiti obiettivi volti al potenziamento ed al mantenimento della rete ecologica anche da un punto di vista multifunzionale; tali obiettivi debbono essere perseguiti anche attraverso le seguenti azioni:
 - negli interventi in queste aree devono essere mantenuti e salvaguardati gli individui arborei di maggiori dimensioni e/o di rarità di specie previo controllo delle condizioni fitosanitarie,
 - nelle zone di margine urbano gli interventi devono perseguire la realizzazione di relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio rurale, come meglio specificato all'art. 125,
 - nelle zone in prossimità delle principali vie di comunicazione gli interventi devono avere come obiettivo anche la realizzazione di fasce verdi a schermatura acustica e veicolare.
4. Le aree VR possono essere interessate nei futuri Piani Operativi o in specifiche varianti del presente PO, da previsioni di opere e servizi pubblici e da limitate previsioni a carattere insediativo; esse debbono tuttavia mantenere la prevalente funzione di elementi di protezione verde e di connessione ecologica del territorio urbanizzato, in coerenza con le indicazioni del precedente comma 3.

Art. 58 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del PO.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili anche se concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti opere pertinenziali distinte in relazione alle zone in cui ricadono le aree a verde privato.

Nelle zone A e B:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 40% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto da mettere a dimora in forme accorpate; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, piscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.
- nelle zone A gli interventi di cui ai precedenti a-linea debbono comunque rispettare gli elementi di valore storico culturale e paesaggistico ambientale che caratterizzano le aree a verde privato. È facoltà del Comune, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.

Nelle zone D:

- realizzazione di strade di accesso, piazzali per la sosta e per la manovra a condizione che almeno il 35% dell'area sia destinata a verde e che siano rispettate le norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa.

Art. 59 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg)

1. Sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, di norma di carattere storico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viarie di raccordo alla viabilità storica o da percorsi interni storici: tali aree sono in genere incluse nel perimetro delle emergenze storico architettoniche o sono ad esse connesse oppure costituiscono aree e corridoi di connessione paesaggistica di particolare interesse. In ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.
2. Tali aree sono rappresentate con apposita campitura e sigla (Vpreg) sulle tavole del PO. Su di esse non sono consentiti interventi che possono compromettere gli elementi di valore o limitarne la percezione paesaggistica ambientale: nel caso in cui detti elementi risultino già compromessi od anche degradati sono prescritti interventi di restauro paesaggistico.
3. Sugli edifici e manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per gli edifici di valore storico di cui costituiscono pertinenze.
4. Le presenti norme si applicano anche alle aree a verde di particolare pregio ricadenti nel territorio rurale ed in genere connesse a zone ES.

Art. 60 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppr)

1. Il Piano Operativo individua la localizzazione o la previsione di parcheggi privati che rivestono o che possono rivestire un oggettivo interesse pubblico in quanto contribuiscono o possono

contribuire ad alleggerire la domanda di sosta veicolare nelle aree e nelle strade contermini oppure forniscono servizi non presenti o presenti in misura insufficiente sul territorio. Rientrano in questi casi i parcheggi di significativa rilevanza per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive e terziarie: sono a titolo esemplificativo da ricondurre a questa fattispecie parcheggi di relazione di strutture commerciali di particolare ampiezza; parcheggi privati posti in aree produttive di particolare rilevanza; parcheggi a servizio di impianti sportivi privati o di strutture per incontri e spettacoli che hanno una forte capacità di attrarre utenti; parcheggi per il deposito di automezzi sequestrati.

2. I parcheggi di cui al comma 1 sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla (Ppr), differenziata fra esistenti e di progetto (Ppr.e e Ppr.p). La loro localizzazione nei punti indicati nelle tavole del PO ha carattere prescrittivo; nei casi in cui detti parcheggi siano individuati con campitura, il perimetro e l'estensione può variare in relazione all'effettivo dimensionamento richiesto dall'applicazione dei parametri urbanistici contenuti nelle presenti norme. Le aree non necessarie al soddisfacimento dei suddetti parametri debbono essere sistemate come aree a verde ed opportunamente piantumate. A questo tipo di parcheggi privati si applicano le norme dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi di relazione, di cui rispettivamente agli artt. 20 e 21, in funzione della loro specifica destinazione, ivi incluse le disposizioni che richiamano gli obblighi di rispettare l'art.19 comma 4 per quanto riguarda le dotazioni arboree e di spazi verdi. Sono esclusi dai soprarichiamati obblighi i parcheggi destinati al mero deposito di automezzi.

TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 - Caratteri generali

Art. 61 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale del Comune di Pieve a Nievole è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentate nelle tavole 1.1 e 1.2 in scala 1/5000 del Piano Operativo. In dette tavole è rappresentata la disciplina del suolo del territorio rurale del PO, che è oggetto del presente Titolo V delle NTA. Si fa presente che le porzioni del territorio rurale che ricadono nelle tavole del territorio urbanizzato (tav.2.n in scala 1/2000) non contengono alcuna rappresentazione della disciplina del suolo del PO.
2. Nel rispetto delle indicazioni del PSI e del PIT-PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:
 - aree rurali costituite dalle aree agricole identificate dalle sigle **E**,
 - ambiti ed aree ad elevato grado di naturalità identificati dalle sigle **EN**,
 - ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche che sono identificati da un perimetro che si sovrappone alle aree sopraindicate,
 - gli insediamenti e le aree speciali che, pur ospitando in prevalenza funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel territorio comunale sono così identificate:
 - **NR**: nuclei rurali,
 - **DE**: insediamenti artigianali e industriali
 - **DA**: aree per deposito materiali e per attività produttive all'aperto all'aperto
 - **DET**: aree per insediamenti turistico ricettivi
 - aree per attrezzature di interesse generale e di interesse locale ed aree per impianti tecnologici identificate e disciplinate come indicato al Titolo VII Capi 1 e 2 delle presenti NTA,
 - aree ed insediamenti del territorio rurale, identificati con la sigla **EX**, su cui il PO ammette funzioni non agricole o prevalentemente non agricole sulla base di una specifica normativa,
 - aree su cui insistono opere esistenti finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico (casce di espansione o laminazione, opere di compensazione idraulica) disciplinate all'art.126.
 - aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, identificate con la sigla indicata in sede di conferenza e disciplinate con specifiche schede norma nel Doc. 2A Parte seconda, allegato alle presenti NTA.
3. Le aree e gli insediamenti indicati al comma 2 sono disciplinati nei successivi Capi del presente Titolo, sulla base dell'eventuale subarticolazione ivi descritta, ad eccezione delle aree e degli insediamenti che, come indicato nello stesso comma 2, sono disciplinati in altri Titoli delle presenti NTA.
4. Le aree e gli insediamenti che fanno parte del territorio rurale come elencati al comma 2 sono assimilati alle zone E del DM 1444/1968 ad eccezione delle seguenti aree ed insediamenti:
 - le aree per attrezzature di interesse generale, per attrezzature di interesse locale

destinate a standard urbanistici (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) e per impianti tecnologici.

CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 62 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo individua le seguenti aree rurali:
 - E1 Aree agricole della collina arborata e boscata
 - E2 Aree agricole di fondovalle
 - E3 Aree agricole della pianura urbanizzata
 - E4 Aree agricole della pianura bonificata
2. Nelle aree rurali si applicano le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 63/R/2016, d'ora in poi Regolamento 63/R/2016), nonché del regolamento attuativo del Titolo V (D.P.G.R. n. 32/R/2017, d'ora in poi Regolamento 32/R/2017) nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

Art. 63 - Programma aziendale e superfici fondiari minime

Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:
 - la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo aventi SE superiore a mq 600;
 - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. 1200 di SE;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.
3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016. Qualora interessi beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il programma aziendale è corredato di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT -PPR.

Superfici fondiari minime

4. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Pistoia o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63/R/2016.

5. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC. In assenza di specifiche indicazioni del PTC si stabilisce che la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
6. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali od altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.

Art. 64 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68 della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di:
 - *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* alle quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
 - *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola.
2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* i seguenti interventi:
 - garantire la conservazione e la manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie del fondo, con particolare attenzione per la fascia collinare e pedecollinare;
 - evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo, soprattutto nell'area collinare;
 - evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali;
 - conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico e dei percorsi campestri;
 - tutelare e mantenere in vita gli elementi vegetazionali di valore paesaggistico ambientale e di valore ecosistemico: la vegetazione ripariale, le sistemazioni arboree di particolare pregio, quali i filari alberati, gli elementi vegetali isolati, le residue presenze di elementi tipici del paesaggio coltivato quali le siepi campestri e gli altri elementi di corredo della maglia agraria.
3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PIT-PPR, al PTC della Provincia di Pistoia ed alle presenti norme.
4. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi comprese la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.
5. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:
 - costruzione degli annessi rurali di cui ai commi 5 e 6 dell'art.65;
 - modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a rilevanti modifiche colturali, qualora interessi le zone E;

- la finalità delle opere di sistemazione ambientale è la valorizzazione di tali ambiti e ove necessario la tutela attiva dei caratteri dei paesaggi agrari storici;
 - mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.

Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni

Art. 65 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole aree rurali e per le aree ricadenti nel territorio rurale, nuove costruzioni e manufatti rurali sono ammessi solo se finalizzati alle attività agricole e forestali nei limiti, con le modalità e le procedure indicati nelle Sezioni II e III del Capo III del Titolo IV della LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016.
2. Nelle suddette aree valgono, oltre alle disposizioni di cui all'art.71, le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

3. Edifici rurali ad uso abitativo

- 3.1 I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 73, comma 2, della LR 65/2014 ed all'art. 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi dalla disciplina di zona, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie edificabile (SE) superiore a mq 150;
 - l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici: piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;
 - i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale e con le procedure indicate per gli analoghi interventi sugli edifici esistenti all'art.39 comma 4;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50 e le coperture dovranno essere inclinate a una o due falde con pendenze di norma non superiori al 25%;
 - distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:
 - privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,

- non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,
- non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio,
- ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.

3.2 Nell'ambito del programma aziendale deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione, effettuando anche una comparazione di più ipotesi localizzative fondate su una puntuale rappresentazione dello stato attuale dei luoghi e degli effetti prodotti dalla nuova costruzione.

4. Annessi agricoli mediante programma aziendale

4.1 I nuovi annessi rurali di cui all'art. 73, comma 4 della LR 65/2014. ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve inderogabili esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare mt. 4,50;
- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde;
- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei criteri localizzativi indicati per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al precedente comma 3.1.

4.2 Ove richiesto dalla disciplina di zona per gli annessi di questo comma, nell'ambito del programma aziendale, deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

5. Annessi agricoli in assenza di programma aziendale

5.1 I nuovi annessi agricoli a servizio di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art. 73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art. 6 commi 1 e 2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti condizioni:

- la loro realizzazione è consentita solo se ammessa dalla disciplina di zona e solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 30 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore in gronda a mt. 3,50;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
 - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;

- c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
- d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
- e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

6. Annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare

6.1 I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art. 6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiarie minime di cui all'art.63 devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il Piano Operativo non fissa superfici fondiarie minime per questi annessi; dovranno tuttavia essere dimostrati, sulla base delle produzioni e delle attività in atto e programmate, la fondatezza della richiesta di realizzazione e la correttezza del dimensionamento degli annessi;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al successivo art. 71 comma 8 lettera c);
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5.

6.2 Ove previsto dalla disciplina di zona deve essere redatto uno studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione.

7. Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni

7.1 I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee di cui all'art.70 comma 1 della LR 65/2014 ed all'art.1 del Regolamento 63/R/2016 sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. Ove ammessi, la disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

8. Manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni

8.1 I manufatti aziendali non temporanei di cui all'art. 70 comma 3 lettera a) della LR 65/2014 ed all'art. 2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

9. Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale

9.1 I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63/R/2016, non necessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento ed al successivo art. 71 comma 8 lettera d).

9.2 Ove indicato dalla disciplina di zona per i manufatti aziendali di questo comma deve essere

redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione. La disciplina di zona detta anche dimensioni massime e caratteristiche dei manufatti aziendali, nonché eventuali specifiche condizioni per la loro realizzazione.

10. Manufatti per l'attività agricola amatoriale

10.1 I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 2000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere:
 - mq 15 per fondi compresi fra 2000 e 4000 mq di superficie
 - mq 20 per fondi compresi fra 4000 e 6000 mq di superficie
 - mq 30 per fondi superiori a 6000 mq di superficie;
- l'altezza media interna non può superare mt 2,50;
- la distanza minima dai confini non può essere inferiore a mt 5,00;
- devono essere realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo, il manto di copertura deve essere preferibilmente in cotto.

10.2 Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano: 1) a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste; 2) a mantenere il fondo in produzione e ad effettuarne la manutenzione ambientale; 3) a rimuovere o demolire il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola.

11. Manufatti per il ricovero di animali domestici

11.1 I manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 13 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure della stessa legge e dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'installazione di manufatti è consentita, previa presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 134 comma 2 ter della LR 65/2014, a condizione che siano realizzati in legno od altri materiali leggeri, che siano semplicemente ancorati al suolo e che rispettino le dimensioni e le altezze massime, nonché le distanze minime, sotto indicate:

Superfici massime

<i>Tipo di allevamento</i>	<i>n.massimo capi</i>	<i>Superficie coperta massima</i>
apicoltura	15 arnie	12mq
avicoltura	12	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	12 mq
ovini/capri	10	20 mq
suini	2 adulti	12 mq
bovini	2 adulti	20 mq
equini o camelidi	2 adulti	20 mq

cani 5 adulti 32 mq

Si precisa che nel caso di un numero di arnie o capi inferiore a quello massimo sopraindicato, la superficie coperta massima dovrà essere proporzionalmente ridotta, essendo consentita solo un'eventuale maggiorazione del 10% rispetto alla superficie coperta risultante che dovrà in ogni caso essere inferiore al limite massimo indicato nella tabella.

Altezza massima

3,00 ml. per ricoveri di cavalli e bovini

2,40 ml. per tutti gli altri ricoveri.

Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati

Distanza dall'abitazione propria: ml 10 per avicoltura e cunicoltura, ml 20 per ovini/capri, bovini, equini e cani, ml 25 per suini

Distanza da altre abitazioni: ml 20 per avicoltura e cunicoltura, ml 25 per ovini/capri, ml. 50 per bovini, equini e suini, ml. 100 per cani

Distanza dal confine: ml 10 per avicoltura e cunicoltura, ml 20 per ovini/capri, bovini, equini e cani, ml 25 per suini

Distanza dalle strade: ml 10 per avicoltura e cunicoltura, ml 20 per ovini/capri, bovini, equini e cani, ml 25 per suini

- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato si dimensiona in proporzione la superficie coperta massima del manufatto; la superficie fondiaria minima prescritta è di mq 600 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 1.500 per cani, di mq 3.000 per ovicapri, suini e bovini, di mq 4.000 per equini;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 10, è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma, primo a-linea;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

11.2 Si precisa che, come indicato all'art. 13 del Regolamento 63/R/2016, sulle indicazioni sopriportate in merito alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dei manufatti prevalgono le disposizioni del Regolamento emanato con DPGR 04.08.2011.

Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo sono consentiti gli interventi indicati all'art.71, comma 1 della LR 65/2014, se ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali e sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricolo, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale (a tal fine costituiscono riferimenti per le aree rurali i limiti e le condizioni fissati per le zone A2 all'art.42 comma 2 lettera b delle presenti NTA) e siano rispettate le seguenti disposizioni:

- gli interventi pertinenziali sono ammessi solo per favorire il riordino delle aree di pertinenza

dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro totale o parziale accorpamento, anche in aderenza all'edificio principale (fatta eccezione per gli edifici classificati 1, 2 e 3), fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti e che in ogni caso risulti coerente con le caratteristiche degli edifici esistenti. Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di una specifica perimetrazione del resede di riferimento nelle tavole del PO ed in mancanza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.24 comma 2;

- le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), fatta eccezione per gli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954 per i quali valgono le disposizioni sopra richiamate delle zone A2, nei seguenti limiti:
 - mc 100 di volume per le abitazioni rurali,
 - 10% del volume esistente e comunque non oltre mc 300 di volume per gli annessi agricoli;
 - gli interventi per l'efficientamento energetico devono rispettare i criteri e le condizioni indicati dalla vigente normativa nazionale e regionale;
 - gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.71.
2. Sono inoltre ammessi per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), ove previsto dalla disciplina delle singole aree rurali e sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e non interessino edifici classificati, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume totale (Vtot) legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti da interventi di addizione volumetrica una tantum di cui al precedente comma, 2.o alinea.
 3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e di ripristino di edifici, finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 15 anni dalla realizzazione degli interventi.

Art. 67 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:
 - addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie di cui al precedente art.66, rispettivamente al comma 1, 2.o alinea ed al comma 2, anche per gli imprenditori agricoli non professionali (IA),
 - ristrutturazioni urbanistiche,
 - addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al precedente art.66, comma 1, 2.o alinea e comma 2,
 - la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, da parte dei soli imprenditori agricoli professionali (IAP).
2. Gli interventi sopraindicati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) salvaguardia dei caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico - testimoniale: sugli edifici classificati e sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 interventi eccedenti i limiti e le condizioni poste per detti edifici ricadenti nelle zone A2 (art.42 comma 2) sono ammessi solo previa redazione di Piano di recupero,
 - b) mantenimento in produzione delle superfici fondiari minime di cui al precedente art.

65,

c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.71 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 68 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola

1. Fatte salve diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali o del territorio urbanizzato, è sempre consentita all'imprenditore agricolo l'utilizzazione di immobili a destinazione d'uso industriale e artigianale o commerciale, ricadenti anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola alle condizioni e con le modalità indicate all'art.75 della LR 65/2014.

Art. 69 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria non comportante frazionamento delle unità immobiliari, di restauro e risanamento conservativo non comportante frazionamento delle unità immobiliari, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 come declinate per gli stessi edifici ricadenti nella zone A2 (art.42 comma 2) nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa,
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva,
- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,
- interventi di addizione volumetrica *una tantum* così dimensionati:
 - a) per gli edifici di recente formazione ad uso residenziale fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;
 - b) per gli edifici di recente formazione ad uso non residenziale un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque non oltre mq 150 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,
- interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,
- la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi anche privati.

3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 71.

4. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alla disciplina delle singole aree rurali, sono:

- agricola
- residenziale
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale e di norma

assimilabili alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione d.4;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico limitatamente alle funzioni compatibili con il territorio rurale.

5. Gli interventi pertinenziali sono ammessi solo nei seguenti casi:

- a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata con le stesse caratteristiche e materiali dell'edificio principale e che sia posta nelle aree tergalì. Possono essere ammesse posizioni in aree corrispondenti ai prospetti laterali, solo se adeguatamente motivate e se accompagnate da interventi di corretto inserimento ambientale e di schermatura arborea;
- b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro totale o parziale accorpamento, anche in aderenza all'edificio principale (nel rispetto comunque delle specifiche disposizioni per gli edifici classificati), fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti e che in ogni caso risulti coerente con le caratteristiche degli edifici esistenti. Nell'ambito di tale riorganizzazione dei volumi esistenti è inoltre ammesso un ampliamento del 20 % della SE pertenziale a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 40 di SE;
- c) nei fabbricati di classe 3, nei fabbricati di interesse testimoniale esistenti al 1954 ed in quelli di recente formazione, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA massima di 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Negli edifici di classe 3 e negli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954 il porticato non può essere localizzato sul prospetto principale e deve risultare in ogni caso coerente con le caratteristiche dell'edilizia rurale. Nel caso di fabbricati plurifamigliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.

Per la localizzazione degli interventi pertinenziali, in assenza di chiari riferimenti per l'individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio principale (pavimentazioni, recinzioni, riferimenti storici, cartografici o catastali e simili), si assume convenzionalmente il resede di riferimento come individuato all'art.24 comma 2.

6. Agli interventi di ristrutturazione edilizia R4 e di sostituzione edilizia, ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi sugli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 200 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato.
- b) il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50.

7. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile SU inferiore a mq. 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 2.

8. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, localizzato nelle aree rurali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non esplicitamente

ammessi dalle presenti norme.

9. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

Art. 70 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
2. Nelle zone E1 ed E2 i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali, ancorché ammessi dalla disciplina di zona, non devono comportare modificazioni del carattere rurale degli intornoi pertinenziali degli edifici.
3. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di manufatti a carattere precario, ancorché condonati (tipo tettoie, box e ricoveri aperti o semiaperti per veicoli) o dei rustici minori (tipo piccole capanne, forni, pozzi, stalletti, porcilaie, pollai e simili) se hanno caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale: in presenza di dette caratteristiche tali manufatti dovranno mantenere il carattere di locali accessori e di servizio anche nel caso di sostituzione ed adeguamento delle strutture e delle finiture. Non è ammesso il mutamento di destinazione di uso verso la residenza di annessi rurali aventi SE inferiore a mq 65.
4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nella zona rurale in cui ricade l'immobile.
5. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
 - b) nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza non sono ammessi:
 - unità abitative di superficie edificata (SE) inferiore a mq 65, fatta salva la disposizione di cui all'art.23 comma 2,
 - nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti.
 - c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale;
 - d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a mq 600; pertinenze minime inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre congrue motivazioni);
 - e) nel caso di formazione di più unità funzionali nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto;
 - f) il mutamento di destinazione d'uso che comporti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, se ammesso, non può determinare incremento della superficie edificabile

legittimamente esistente, fatte salve ulteriori limitazioni e condizioni delle presenti NTA.

6. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale è individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma 5 lettera d). La convenzione dovrà obbligatoriamente contenere gli impegni e gli obblighi per i proprietari, previsti dalle vigenti normative regionali.

Art. 71 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura.
2. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per gli interventi nelle aree rurali e, ove previsto dalla disciplina di zona, per gli interventi nelle altre aree ed insediamenti del territorio rurale.
3. Le disposizioni del presente articolo sono articolate nei seguenti tre temi: 1) tipi edilizi e modelli aggregativi, 2) materiali e tecniche costruttive, 3) specifiche prescrizioni localizzative e tipo morfologiche.
4. Le indicazioni relative ai tipi edilizi ed ai modelli aggregativi hanno il valore di indirizzi. Le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive, alle localizzazioni ed agli elementi tipo-morfologici hanno carattere prescrittivo ove non diversamente disposto dalle relative norme: soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. Sono fatte salve le specifiche norme sull'impiego di linguaggi e soluzioni dell'architettura contemporanea contenute al comma 4 dell'art.39 alle condizioni e con le procedure ivi indicate.
5. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.
6. Tipi edilizi e modelli aggregativi
 - 6.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali della pianura e della collina. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.
 - 6.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari, in genere disposte a "a corte", degli insediamenti rurali della pianura bonificata; le formazioni lineari con annessi in genere separati, ancorché allineati, della collina e della pianura storica. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.
 - 6.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni.
 - 6.4 Le tipologie edilizie ed i modelli aggregativi tradizionali costituiscono un riferimento anche per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni e di annessi rurali.

7. Materiali e tecniche costruttive

- 7.1 Fatti salvi i casi riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea di cui al precedente comma 4, gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate
I nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico architettonico e storico-testimoniale esistenti

in zona. Per le nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 65 comma 3.1.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti non sono di norma ammessi i terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie, ove ammessa dalla disciplina di zona, deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Relativamente alle nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 65 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, fatte salve specifiche e documentate esigenze produttive, sono raccomandate coperture a capanna con manti in cotto.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

Negli interventi di nuova edificazione la finitura a faccia vista è consentita solo per le murature in laterizio e/o in pietrame (con stuccatura dei giunti a raso). Negli altri casi è prescritto l'impiego di intonaco civile.

Ove esistenti o documentati dovranno essere recuperati i colori delle tinteggiature originarie; ove assenti, sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, dovranno essere impiegati i colori tipici dell'edilizia rurale, evitando le tonalità di bianco e di grigio.

d) Aperture

Nelle nuove costruzioni rurali, per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Negli ampliamenti dovranno essere rispettate le dimensioni dei vani di porta e di finestra dell'edificio esistente.

Per i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici di classe 1 e 2, in corrispondenza degli ingressi, è consentita la realizzazione di piccole tettoie con aggetto massimo di 1,20 mt, realizzate in legno e con manto di copertura in coppi e tegole alla toscana, di lunghezza strettamente sufficiente a proteggere dagli agenti atmosferici i serramenti esterni.

e) Scale esterne

Negli interventi sugli edifici esistenti e nella costruzione di nuovi edifici non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati di classe 3, per i fabbricati di interesse testimoniale esistenti al 1954 e per quelli di recente formazione e di nuova edificazione, purché non destinati ad annessi rurali. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

f) Recinzioni

Nelle aree di pertinenza degli edifici, potranno essere realizzati in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con altezza di norma non superiore a 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità. È altresì ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno o in ferro e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo ed

associate a siepi o, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Tale soluzione è consigliata sulle aree retrostanti o laterali ai fabbricati e nelle aree a contatto con il territorio aperto.

È da evitare la recinzione dei fondi agricoli in tutte le aree rurali.

8. Specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e tipo morfologiche

a) Criteri generali per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale dei nuovi manufatti

La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo significativo il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, dei movimenti di terra, abbattimento degli alberi, di siepi, muri a retta, di trasformazione di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. I volumi delle nuove costruzioni o degli ampliamenti non devono impedire la vista degli edifici di valore o di altre emergenze paesistiche dalla viabilità di accesso e dai principali punti da cui possono essere osservati.

Nelle aree rurali valgono le seguenti disposizioni:

- schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione di cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con messa a dimora di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.),
- per accedere alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando alla realizzazione di brevissimi raccordi l'apertura di nuovi percorsi,
- ove ammessa la realizzazione di piscine deve risultare di basso impatto visivo e non interferire con il preminente carattere rurale del complesso principale e del contesto.

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali, ove ammessa, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

- essi dovranno essere localizzati in prossimità dei fabbricati o di altri annessi esistenti ed in zone facilmente accessibili dalla viabilità esistente;
- per le caratteristiche tipologiche, architettoniche e delle finiture essi dovranno risultare coerenti con l'edilizia tradizionale ed il contesto paesaggistico;
- alla loro costruzione deve essere associata un'accurata sistemazione arborea ed arbustiva del perimetro esterno e delle aree pertinenziali.

c) Ricoveri per animali

Gli edifici agricoli per il ricovero degli animali degli allevamenti intensivi di cui all'art. 65 comma 6.1, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- mt 30 dai confini;
- mt 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- mt 30 dalle strade di pubblico transito;
- mt 50 dalle case di abitazione, fatti salvi i fabbricati di proprietà.

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali. Per allevamenti intensivi di animali diversi da bovini, ovini, suini, pollame, cavalli, asini, bufale e animali simili si applicano le seguenti distanze:

- mt 15 dai confini;
- mt 200 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- mt 30 dalle strade di pubblico transito;
- mt 50 dalle case di abitazione, fatti salvi i fabbricati di proprietà.

Per i ricoveri degli animali domestici valgono le disposizioni di cui all'art. 65 comma 11.

d) Altri manufatti aziendali

I manufatti aziendali di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 e all'art. 3 del Regolamento 63/R/2016, debbono essere realizzate ad adeguata distanza dai confini di proprietà, di norma non inferiore a mt. 10 e dovranno rispettare le distanze dalle strade prescritte dal Codice della Strada. Per le concimaie ed i manufatti simili, la cui presenza può creare disturbi e cattivi odori, è prescritta una distanza minima di mt. 50 da edifici non ricadenti nella stessa proprietà.

La realizzazione di serre fisse, intese come strutture ancorate stabilmente al suolo, dovrà osservare le seguenti condizioni:

- altezza massima al colmo mt. 5;
- distanza minima dai confini mt. 5;
- distanza minima dalle strade pubbliche come previsto dal Codice della strada.

Altezze maggiori delle serre devono essere adeguatamente motivate per specifiche esigenze produttive.

e) Manufatti pertinenziali

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi pertinenziali di edifici sia a destinazione agricola che non agricola debbono portare alla realizzazione di manufatti aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza di norma non superiore a mt 3,50 (all'intradosso del colmo di copertura),
- accorpamento dei volumi edilizi e loro ubicazione in prossimità dei fabbricati esistenti, anche in aderenza al fabbricato principale a condizione che non interessi i prospetti principali e gli edifici di classe 1 e 2,
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

I manufatti di servizio ricostruiti a destinazione non agricola devono essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto.

g) Piscine

La realizzazione di piscine, nelle zone ove non è esclusa, è ammessa alle seguenti condizioni:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina per complesso edilizio, fatte salve specifiche e motivate esigenze connesse alle attività turistiche,
- non devono essere apportate modifiche significative al profilo del terreno ed alla morfologia dei luoghi, non devono essere abbattute alberature di pregio, non devono essere arrecati danni a manufatti esistenti di valore (antichi tracciati viarii, pozzi, fonti ed altre testimonianze di cultura materiale),
- non devono avere una superficie superiore a 80 mq (dimensioni superiori sono ammesse solo per comprovate esigenze) e devono essere realizzati con materiali e finiture coerenti con le caratteristiche dei luoghi,
- il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.

Le piscine devono essere localizzate nelle aree adiacenti agli edifici od ai complessi edilizi. Il progetto che prevede tali impianti deve essere corredato di un apposito studio di inserimento paesaggistico ambientale.

h) Viabilità a servizio delle aree rurali

Tratti di nuova viabilità a servizio delle zone agricole sono ammessi solo se coerenti per dimensioni e caratteristiche costruttive e del tracciato con il contesto paesaggistico e ambientale. Di norma sono ammesse strade bianche o strade con carreggiate consolidate e fasce inerbite di larghezza massima non superiore a mt.3,00: soluzioni costruttive e dimensioni diverse devono essere adeguatamente motivate in relazione alla destinazione degli immobili e delle aree da servire ed alle caratteristiche del contesto. Per la viabilità esistente di valore storico gli interventi debbono preservare le originarie caratteristiche dei

tracciati.

i) Attività agrituristiche ed ospitalità in spazi aperti

Le attività agrituristiche sono ammesse su tutto il territorio agricolo avente i requisiti richiesti dalla normativa nazionale e regionale in materia ed alle condizioni da essa stabilite, con particolare riferimento alla LR 30/2003 ed al relativo regolamento di attuazione. Per quanto riguarda l'ospitalità in spazi aperti connessa all'esercizio delle attività agrituristiche ai sensi dell'art.13 della LR 30/2003, essa non è ammessa nelle seguenti zone del territorio rurale:

- nelle zone EN1 ed EN2, per il prevalente valore naturalistico,
- in tutte le aree del territorio rurale, ovunque localizzate, a pericolosità per alluvioni frequenti.

Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali

Art. 72 - Aree agricole della collina arborata e boscata (E1)

1. Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle colture tradizionali dell'olivo ed in misura minore della vite, inframezzate da piccoli resedi coltivati o tenuti a prato-pascolo e da aree boscate che attorno a Poggio alla Guardia culminano nella sommità del rilievo interamente coperta dal bosco. Le aree coltivate sono caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco; esse sono storicamente strutturate dagli insediamenti poderali della collina, costituiti da edifici semplici volumi lineari. Le Aree E1 coincidono, con l'eccezione del rilievo di Poggio alla Guardia classificato come zona EN1, con il seguente morfotipo del PIT-PPR: " 12. Morfotipo dell'olivicoltura". In queste Aree due sono le principali indicazioni del PIT-PPR: a) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi; b) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue tali obiettivi con le seguenti azioni:

- il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo;
- la salvaguardia degli spazi aperti, delle frange di bosco e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;
- la conservazione di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno di insediamenti di antica formazione, sia sparsi che aggregati;
- il contenimento dell'espansione del sui coltivi poco mantenuti o in stato di abbandono;
- la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina;
- la riqualificazione del sistema viario esistente ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
- la tutela degli edifici di valore o di interesse testimoniale e la salvaguardia dei caratteri e dell'identità degli insediamenti rurali sparsi;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- la manutenzione della viabilità secondaria poderale ed interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di puntuali adeguamenti viari e di piccole aree di sosta e di parcheggio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se

alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;

- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;

- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;

- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;

- tutti gli interventi di trasformazione che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico-ambientale;

- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto di materiali e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;

- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

4. Nelle Aree E1 il Piano Operativo non consente interventi che possono alterare gli equilibri idrogeologici del territorio, favorire l'abbandono di aree coltivate, provocare trasformazioni di insediamenti e di edifici sparsi di impianto storico non coerenti con i valori architettonici e testimoniali che essi esprimono. Nelle Aree E1 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e ricadenti in dette aree, con particolare riferimento a quelle contenute nelle scheda del vincolo relativo alla *Zona collinare sita nell'ambito del Comuni di Montecatini Terme e di Pieve a Nievole (D.M. 15/11/1958 - G.U. 294 del 1958)* ed a quelle contenute negli art. 8 e 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande
- artigianale di servizio limitatamente ad attività artistiche tipo restauro di mobili ed opere d'arte, falegnameria ed attività similari;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo le strutture d4 e d.6;
- attrezzature e servizi pubblici o di pubblico interesse utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di valore testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art.66 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art.66 comma 2);
 - sostituzione edilizia;
- gli interventi di cui all'art.67 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
- l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art.68).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.70 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

Interventi di nuova costruzione. Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.65, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art. 65 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.65 comma 7) e superiori a due anni (art.65 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 60 ed a mt 4,00);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.65 comma 10 su fondi superiori a 3000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.65 comma 11.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.69:

- gli interventi al comma 1;
- gli interventi al comma 2, fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici ad uso non residenziale;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al precedente comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 800 di volume e a piano di recupero se superano 2000 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5, fatta eccezione per le autorimesse pertinenziali fuori terra.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se riguardanti edifici di recente formazione che risultano incoerenti e degradanti rispetto al contesto paesaggistico ambientale.

Art. 73 - Aree agricole di fondovalle (E2)

1. Le Aree agricole di fondovalle E2 individuano il territorio agricolo del Comune prevalentemente pianeggiante posto lungo il torrente Righigiano e lungo il corso del torrente Nievole nel tratto a nord dell'autostrada A11. Le Aree E2 coincidono con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: *"6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e di fondovalle"*. In queste Aree la principale indicazione è di conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
2. Nelle Aree E2 il Piano Operativo persegue tale obiettivo con le azioni seguenti:
 - la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano),
 - la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante,
 - il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei

coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano,

- in ambito periurbano e quindi nel tratto lungo il Nievole a nord dell'A11, il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa di erosione del territorio rurale con previsioni di riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti, sia sparsi che aggregati.
- 3. Nelle Aree E2 il Piano Operativo non consente interventi che possono alterare gli equilibri idrogeologici del territorio, favorire l'abbandono di aree coltivate, provocare trasformazioni di insediamenti e di edifici sparsi di impianto storico non coerenti con i valori architettonici e testimoniali che essi esprimono. Nelle Aree E2 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 e ricadenti in dette Aree, con particolare riferimento a quelle contenute nella scheda del vincolo relativo alla *Fascia di terreno ai lati dell'autostrada Firenze - Mare sita nell'ambito del territorio dei Comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973)* ed a quelle contenute negli art. 8 e 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande se ubicati in edifici localizzati su viabilità almeno di livello comunale
- artigianale di servizio
- direzionale, solo se associato alla residenza
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con il contesto rurale, del tipo d.4 e d.6
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art.66
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 67 ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 68)
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.70 verso le funzioni indicate al precedente comma 4, a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 1000 mc di volume ed a piano di recupero se superano mc 3000 di volume.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati.

Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E2 delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.65, sono ammessi tutti gli interventi con le seguenti precisazioni:

- per gli annessi rurali mediante programma aziendale (comma 4) e in assenza di programma aziendale (comma 5) devono essere previsti caratteristiche, dimensioni e materiali assimilabili a quelli della tradizionale edilizia rurale e deve essere redatto

uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione; interventi per edifici e manufatti diversi da quelli sopradescritti devono essere adeguatamente motivati;

- per gli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime da coltivare, di cui al comma 6, le costruzioni devono avere caratteristiche assimilabili a quelle della tradizionale edilizia rurale e di norma non devono avere SE superiore a 80 mq ed altezza maggiore di 4,00 in gronda; dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante programma aziendale;

- per i manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni, di cui al comma 7, non sono da prevedere superfici coperte superiori a 80 mq ed altezze in gronda non superiori a mt 3,00 (per le serre mt 4,50 al colmo); dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante permesso di costruire;

- per i manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni, di cui al comma 8, non sono da prevedere superfici coperte superiori a 60 mq ed altezze in gronda non superiori a mt 3,00 (per le serre mt 4,50 al colmo); dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante permesso di costruire;

- per i manufatti aziendali che necessitano interventi permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale, di cui al comma 9, deve essere redatto uno specifico studio di inserimento paesaggistico ed ambientale. I manufatti non possono avere una superficie coperta superiore a mq 80 ed un'altezza superiore a mt 5,00 in gronda; costruzioni e manufatti con altezze e superfici coperte superiori sono ammessi solo mediante programma aziendale.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.69;

- gli interventi al comma 1;

- gli interventi al comma 2 fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici ad uso non residenziale;

- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al precedente comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 1000 di volume e a piano di recupero se superano 2000 mc di volume;

- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se riguardanti edifici di recente formazione che risultano incoerenti e degradanti rispetto al contesto paesaggistico ambientale.

Art. 74 - Aree agricole della pianura urbanizzata (E3)

1. Le Aree agricole della pianura urbanizzata E3 sono le aree adiacenti o intercalate al territorio urbanizzato che si allunga dall'autostrada A11 a nord verso la SP22 a sud: è questa la parte del territorio comunale dove il sistema insediativo si è sviluppato con maggiore intensità, ma talvolta in maniera frammentata e disomogenea, lungo la direttrici viarie di impianto storico che lo attraversano da nord a sud. Le Aree E3 sono superfici agricole che circondano e talvolta penetrano nel territorio urbanizzato delle propaggini meridionali del capoluogo e delle frazioni che si distendono verso la pianura della bonifica: per la loro conformazione e disposizione costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistico ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio rurale. Le Aree E3 coincidono in larga misura con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: “ 20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari”. In queste aree la principale indicazione PIT-PPR è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono soggetti a dinamiche di

espansione e di dispersione insediativa. Questa indicazione deve unirsi al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa, capace di coniugare vitalità economica con ambiente e paesaggio.

2. Nelle Aree E3 il Piano Operativo persegue gli obiettivi sopraindicati con le seguenti azioni:
 - il contenimento dei processi di espansione del sistema insediativo e la salvaguardia dei varchi territoriali indicati sulle tavole del PO;
 - la valorizzazione del ruolo di connessione ecologica e fruitiva di valenza territoriale svolto dagli ambiti periurbani;
 - la salvaguardia del rapporto paesaggistico e ambientale che queste aree hanno con i corsi d'acqua e le relative aree di pertinenza fluviale;
 - la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce, soprattutto lungo gli argini dei corsi d'acqua;
 - la promozione di un'agricoltura multifunzionale, orientata anche verso pratiche sociali e amatoriali e fortemente integrata con gli insediamenti urbani e la comunità locale;
 - il consolidamento dei margini dell'edificato e la loro riqualificazione soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani, di aree a verde pubblico, di sistemazioni a verde capaci di connettere da un punto di vista ecologico e funzionale il territorio rurale con quello urbanizzato, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione delle strutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti.

3. Nelle Aree E3 il Piano Operativo non consente interventi che possono alterare il rapporto con i corsi d'acqua e le aree di pertinenza fluviale oppure che possono determinare trasformazioni non coerenti con il valore ecologico e paesaggistico di queste aree e con il valore storico culturale e testimoniale degli insediamenti che li caratterizzano o che li delimitano.

Nelle Aree E3 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e ricadenti in dette aree, con particolare riferimento a quelle contenute nella scheda del vincolo relativo alla *Fascia di terreno ai lati dell'autostrada Firenze - Mare sita nell'ambito del territorio dei Comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (DM 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973)* ed a quelle contenute negli art. 8 e 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
- artigianale di servizio
- direzionale, solo se associato alla residenza
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con il contesto rurale (sub categoria d.4 e d.6)
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 66;
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 67, ad eccezione delle

ristrutturazioni urbanistiche;

- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 68);
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.70 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 1000 mc di volume ed a piano di recupero se superano mc 3000 di volume.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati.

Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E3 delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.65, sono ammessi tutti gli interventi (fatta eccezione per gli annessi agricoli di cui al comma 6 e per i manufatti aziendali di cui ai commi 8 e 9) con le seguenti precisazioni:

- per gli annessi rurali da realizzare mediante programma aziendale (comma 4) e in assenza di programma aziendale (comma 5) devono essere previste caratteristiche, dimensioni e materiali analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale e deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione;
- per i manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni, di cui al comma 7, non sono da prevedere superfici coperte superiori a 60 mq ed altezze in gronda non superiori a 3,00 (per le serre mt 4,50 al colmo); dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante permesso di costruire.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.69:

- gli interventi al comma 1;
- gli interventi al comma 2;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al precedente comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 1200 di volume e a piano di recupero se superano 2500 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5
- gli interventi al comma 6 alle condizioni ivi indicate.

Art. 75 - Aree agricole della pianura bonificata (E4)

1. Sono le aree agricole, in origine prevalentemente umide ed incolte, che sono state recuperate ad una funzione agricola produttiva mediante estese bonifiche per colmata e che furono strutturate con una classica organizzazione poderale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri). Da alcuni decenni queste aree hanno subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espanto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco). Le Aree E4 coincidono con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: "6. *Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e di fondovalle*". In queste Aree la principale indicazione è di conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Questo morfotipo, che interessa anche le aree della pianura alta e dei fondovalle dei torrenti Nievole e Righigiano (zone E2), evidenzia soprattutto il processo di semplificazione della struttura agraria e costituisce comunque un corretto riferimento per le aree della pianura bonificata E4, per le quali si

ritiene comunque utile fare riferimento anche al morfotipo n.8 *“Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica”* che in coerenza con la storia di queste aree , ne descrive in modo più puntuale le caratteristiche derivate dallo specifico processo di formazione.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue gli obiettivi legati ai morfotipi 6 ed 8 con le seguenti azioni:

- il miglioramento del sistema idraulico e la conservazione della rete scolante minore,
- la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici della bonifica storica;
- la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;
- la salvaguardia e ove possibile il ripristino della vegetazione non colturale che caratterizzava il paesaggio agrario di queste aree;
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali, puntando per gli edifici abbandonati anche ad un riuso turistico ricettivo;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua;
- la tutela delle aree umide ed i corpi idrici, importanti elementi per la rete ecologica e l'avifauna;
- la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole ed in particolare le attività integrative e di supporto alla fruizione turistica del territorio comunale e del vasto ambito della Valdinievole e del Padule di Fucecchio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti: la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo; l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini; l'alterazione in modo significativo delle quote dei piani di campagna,
- non sono inoltre ammessi: l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di specie arboree e masse vegetazionali; l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti fatti salvi limitati e motivati interventi; lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche nonché l'incontrollato emungimento delle falde,
- solo nel caso di comprovate esigenze possono essere ammessi interventi che comportano trasformazioni del suolo e alterazioni delle componenti di valore paesaggistico e ambientale a condizione che siano effettuate preventive valutazioni degli effetti che esse producono e che siano predisposte e messe in opera adeguate misure di mitigazione e di compensazione.

Nelle Aree E4 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e ricadenti in dette Aree, con particolare riferimento a quelle contenute negli art. 7, 8, 11, 12, 14 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR. Una piccola porzione delle aree E4 posta in adiacenza alla zona EN2 ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 “Padule di Fucecchio”; su detta porzione si applicano anche le indicazioni conclusive del documento VAS.03 “Studio di Incidenza” del PO, come indicato anche nell'art.8 commi 6-8 delle presenti NTA.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza

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

Purché compatibili con le funzioni agricole e con gli obiettivi indicati al comma 2, sono inoltre ammessi:

- commerciale al dettaglio limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande
- artigianale di servizio per attività compatibili e connesse con le attività agricole e la residenza
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con il territorio rurale (sub categorie d.4, d.6).

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art.66 ed all'art.67 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica
 - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art.68).
 - i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.70 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.
- Interventi di nuova costruzione.** Nelle Aree E4 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo. Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.65, sono ammessi:
- annessi rurali di cui all'art.65 commi 4 e 6,
 - manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni, di cui al comma 7 dell'art.65 a condizione che le superfici coperte non siano superiori a 50 mq e le altezze in gronda non siano superiori a 3,00 (per le serre mt 4,00 al colmo),
 - manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.65 comma 11.

La realizzazione di nuovi annessi e manufatti ad uso agricolo deve essere effettuata con tipologie, materiali e finiture coerenti con i tradizionali caratteri dell'edilizia rurale.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.69:

- gli interventi al comma 1;
- gli interventi al comma 2, fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici ad uso non residenziale;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al precedente comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 800 di volume e a piano di recupero se superano 2000 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5 a condizione che tutti gli interventi fuori terra siano realizzati in assoluta coerenza con le caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se riguardanti edifici di recente formazione che risultano incoerenti e degradanti rispetto al contesto paesaggistico ambientale.

CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico

Art. 76 - Aree ad elevato grado di naturalità

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo distingue le Aree ad elevato grado di naturalità e/o che hanno un rilevante valore paesaggistico e/o di connessione ecologica ambientale. Tali aree sono individuate con apposito campitura e sigla (EN) nelle tavole del PO e sono disciplinate facendo riferimento, dal punto di vista normativo, alla disciplina delle aree rurali del Capo 2 , alle quali si sovrappongono, per quanto non direttamente indicato o previsto dalle norme del presente articolo e degli articoli seguenti. Le Aree sono identificate con sigla EN e costituiscono zone autonome del territorio rurale.
2. Le Aree EN sono così identificate nelle tavole del Piano Operativo:
 - EN1 Aree del Poggio alla Guardia, disciplinate al successivo art.77,
 - EN2 Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio, disciplinate all'art.78.

Art. 77 - Aree del Poggio alla Guardia (EN1)

1. Poggio alla Guardia è un rilievo collinare di notevole interesse naturalistico ambientale per gli affioramenti di rocce calcaree, per l'integrale e incontaminata copertura boscata e per le singolari presenze faunistiche, primo luogo dei chiroterteri che hanno trovato rifugi invernali nelle cave abbandonate. Per la peculiarità ed il valore naturalistico di Poggio alla Guardia e per le specifiche esigenze di salvaguardia che essa pone, Il Piano Operativo individua la parte sommitale della collina, interamente coperta da bosco, come un'area ad elevato grado di naturalità e la disciplina in modo separato dalle aree del morfotipo rurale "*12. Morfotipo dell'olivicoltura*" nelle quali il PIT-PPR colloca, insieme a tutta l'area collinare del comune, anche il rilievo di Poggio alla Guardia.
2. Nelle aree EN1 il Piano Operativo, in coerenza con le indicazioni del PS ed in continuità con i previgenti strumenti urbanistici, persegue i seguenti obiettivi:
 - la salvaguardia dei valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali e la tutela e la riproduzione dei valori ecologici legati alle risorse forestali ed alle presenze faunistiche;
 - la conservazione dei limitati spazi agricoli e delle coltivazioni che insistevano nei rari spazi aperti non coperti dal bosco;
 - la salvaguardia delle testimonianze di valore storico documentale e il recupero dei pochissimi edifici e manufatti a destinazione agricola presenti nell'area ed in gran parte diruti;
 - la salvaguardia degli affioramenti di rocce calcaree e degli ambiti interessate dalle cave in considerazione dell'importanza che essi hanno per la chiroterterofauna;
 - la salvaguardia dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla continuità delle aree boscate;
 - il recupero dei sentieri esistenti e la promozione di una qualificata ed ordinata fruizione turistico naturalistica dell'intero rilievo collinare.
3. Nelle aree EN1 valgono le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;

- non sono consentiti l'eliminazione di corsi d'acqua e di argini, la copertura e l'intubazione di fossi di scolo se non per comprovate ragioni idrauliche e di pubblico interesse;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio forestale ed agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;
- tutti gli interventi di trasformazione che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico-ambientale.

Nelle aree EN1 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 e ricadenti in dette aree, con specifico riferimento a quelle contenute nell'art. 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso le seguenti destinazioni, per finalità e con modalità:

- attività agricole, con specifico riferimento alle attività forestali,
- residenza,
- servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla tutela delle risorse forestali e delle presenze faunistiche, alle attività agricole compatibili ed alla fruizione turistico naturalistica dell'area.

5. Interventi ammessi

Il Piano Operativo prevede la predisposizione di un masterplan di iniziativa pubblica o misto pubblico-privata che definisca in modo dettagliato gli interventi e le azioni da mettere in opera per perseguire gli obiettivi e per rispettare le prescrizioni indicate al comma 3. Il masterplan dovrà definire le modalità di intervento sugli edifici esistenti (a tal fine costituiscono un riferimento massimo gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente della zona E1) e le eventuali possibilità e modalità di realizzazione di piccoli manufatti, preferibilmente in legno, a servizio delle attività ammesse.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del masterplan sopraindicato non sono ammesse modifiche che determinano alterazioni delle caratteristiche morfologiche dei luoghi e sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

Art. 78 - Aree contigue alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio (EN2)

1. Sono le aree in parte a destinazione agricola e in misura prevalente a specifica vocazione naturalistica poste attorno alle Riserve naturali regionali del Padule di Fucecchio: tali aree sono individuate nella tav. 1.2 del Piano Operativo.

2. All'interno di tali aree si applicano le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali "Padule di Fucecchio" (FI e PT) e "Lago di Sibolla" (LU) e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020. In relazione alle attività si applicano anche le disposizioni del "Disciplinare per la gestione delle attività agricole nel sistema delle due Riserve e nelle relative aree contigue ai sensi dell'art.16 comma 4 del Regolamento delle Riserve di Fucecchio e Sibolla", allegato A della DGR n.1086 del 28 luglio 2025.

3. Le aree ad uso agricolo concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie minime di cui all'art.63 delle presenti NTA. Su dette aree le destinazioni d'uso, gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed infrastrutturale, le modificazioni dello stato dei luoghi di qualsiasi natura e per qualsiasi finalità sono disciplinati dal Regolamento richiamato al comma 2. Nelle aree contigue non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione di edifici, annessi e manufatti a destinazione agricola.

3. In tali aree si applicano in ogni caso le prescrizioni di cui al punto 11.3, lettera b) dell'art.11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Nelle aree EN2 che coincidono con il Sito Natura 2000 si applicano anche le indicazioni conclusive del documento VAS.03 "Studio di Incidenza" del PO, come indicato anche nell'art.8 commi 6-8 delle presenti NTA.

5. L'attività agricola nelle Aree contigue deve essere coerente alle disposizioni del Disciplinare (citato al comma 2) per la gestione e valorizzazione delle attività agricole nelle Aree contigue delle Riserve Naturali, così come previsto nel sopracitato Regolamento di gestione dell'area protetta (art. 16 "Disciplinari e Piani d'azione - attività agricole, gestione habitat palustri, gestione idraulica, controllo specie aliene, attività venatorie e alieutiche").

6. Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti commi ed in particolare le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali richiamate al comma 2, il Piano Operativo nella zona EN2 persegue:

- il recupero di strutture e infrastrutture di valore storico e testimoniale (piccoli ponti ed opere idrauliche, manufatti edilizi, testimonianze di cultura civile e religiosa) con interventi di carattere conservativo ove consentito dallo stato di conservazione delle strutture e dalle condizioni di pericolosità idraulica;
- la tutela del paesaggio della bonifica storica e delle residue aree umide che caratterizzano gli interni delle Riserve naturali;
- la protezione degli elementi vegetali e delle presenze faunistiche tipiche delle Aree contigue ed il contrasto alla penetrazione di specie aliene invasive,
- la salvaguardia delle testimonianze di cultura materiale (opere idrauliche, stradali e di approdo) presenti sul territorio,
- il sostegno e la valorizzazione delle attività agricole tradizionali.

Art. 79 - Elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico

1. Il Piano Operativo in questo Capo oltre alle aree identificate e normate ai precedenti artt.77 e 78, disciplina anche gli elementi vegetali di valore ecosistemico presenti nel territorio rurale, quali gli alberi isolati, le formazioni lineari (siepi, filari ed elementi simili) e le aree forestali isolate.
2. Questi elementi vegetali sono tutelati dal PO e non possono essere rimossi se non per documentate ragioni fito-sanitarie, per specifiche esigenze di interesse pubblico o nel caso di eliminazione di specie invasive. In tali casi la rimozione degli elementi tutelati deve essere compensata dalla preventiva o contestuale messa a dimora di alberature e di siepi che per numero e consistenza non devono risultare inferiori a quelli che vengono rimossi.
3. Per questi elementi deve essere migliorata e implementata la loro connessione con gli altri elementi della rete ecologica comunale limitrofi.
4. Laddove questi elementi si localizzano in prossimità di edifici o di strade devono essere favorite attività di controllo sulla stabilità allo scopo di prevenire i danni che possono arrecare a beni e persone.

CAPO 4 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale

Art. 80 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali:

- **NR:** nuclei rurali
- **DE:** insediamenti artigianali e industriali
- **DA:** aree per deposito di materiali e per attività produttive all'aperto,
- **DET:** aree per insediamenti turistico ricettivi
- aree su cui insistono opere esistenti finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico (casce di espansione o laminazione, opere di compensazione idraulica) ed aree destinate alla realizzazione di tali opere, disciplinate all'art.126,
- aree destinate ad attrezzature di interesse generale e di interesse locale e le aree per impianti tecnologici identificate e disciplinate come indicato al Titolo VI Capi 1 e 2 delle presenti NTA
- aree ed insediamenti del territorio rurale, identificati con la sigla **EX**, su cui il PO ammette funzioni non agricole o prevalentemente non agricole sulla base di una specifica normativa
- **COP.n** : le aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, identificate con la sigla indicata in sede di conferenza e disciplinate con specifiche schede norma nell'Allegato Doc. 2B delle presenti NTA.

2. Fanno parte delle aree speciali anche gli Ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche che sono identificati da un perimetro che si sovrappone alle aree rurali E o alle aree EN, e che sono disciplinati al presente Capo al successivo art. 82.

Art. 81 - Nuclei rurali (NR)

1. Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini, in genere di origine rurale e di antica formazione, che conservano una stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il territorio rurale, anche se la popolazione residente non ha più rapporti con l'attività agricola produttiva. Essi sono individuati con un'apposita campitura e sigla (NR) sulle tavole 1.1 e 1.2 del PO; ove presenti all'interno o ai margini del nuclei sono evidenziati i servizi e le dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggi pubblici, attrezzature di interesse comune).

2. Destinazioni d'uso.

2.1 Nei nuclei rurali NR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

Purché compatibili con le funzioni agricole sopraindicate e con gli obiettivi di cui al comma 2, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianale di servizio,
- direzionale purché legato alla residenza,
- turistico-ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale, quali le subcategorie d.4 e d.6.

3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati, sugli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sugli edifici di recente formazione gli interventi ammessi sono quelli consentiti nelle zone A2, come indicati all'art.42 , comma 3. Gli interventi edilizi debbono rispettare le caratteristiche degli edifici di impianto storico ed anche sugli edifici non classificati e sugli

edifici di recente formazione debbono risultare coerenti con i caratteri della tradizionale edilizia rurale. Interventi diversi da quelli sopraindicati sono ammessi solo mediante redazione di Piano di recupero; sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

- 3.2 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei rurali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nell'area rurale adiacente ai nuclei NR. È ammessa all'interno del nucleo rurale la realizzazione di annessi agricoli se assoggettati a programma aziendale e se di limitate dimensioni. I mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti verso le funzioni ammesse al precedente comma 2.1.
- 3.3 Le aree pertinenziali debbono essere sistemate in coerenza con i caratteri del paesaggio agrario circostante; al loro interno è consentita la realizzazione di piscine e, nell'ambito di un riordino dei manufatti pertinenziali esistenti, è ammessa la realizzazione di un posto auto coperto per unità immobiliare e ampliamenti dei manufatti fino al 20% della loro SE ed entro i limiti delle altezze esistenti. Tali interventi debbono rispettare i caratteri della tradizionale edilizia rurale.

Art. 82 - Ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche

1. Sono gli ambiti del territorio rurale che, in coerenza con le indicazioni del PSI, individuano gli intorni dei nuclei storici (zone A2 disciplinate all'art.42) e delle emergenze storico architettoniche esistenti nel territorio urbanizzato (disciplinate all'art.43) che hanno una stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale. Come spiegato in sede di PS il centro storico del capoluogo non ha ambito di pertinenza in quanto esso non confina con il territorio rurale ma è interamente circondato da tessuti urbani di recente formazione. Gli Ambiti di pertinenza interessano pertanto solo la zona A2 di Vergaiolo e la zona ES che individua la Fattoria del Terzo.
2. I sopradetti ambiti di pertinenza della zona A2 e della zona ES si sovrappongono alla zonizzazione delle aree rurali descritte e disciplinate nella Sezione III del Capo 2 del presente titolo delle NTA. All'interno degli ambiti la disciplina dell'area rurale è integrata dalle disposizioni prescrittive di cui al comma seguente che hanno la finalità di salvaguardare la visibilità e la complessiva percezione che degli insediamenti storici e delle emergenze storico architettoniche si hanno da punti di vista significativi del paesaggio, nonché di evitare alterazioni del paesaggio agrario della fascia pedecollinare e della pianura e degli ambiti fluviali che sono in relazione con rispettivamente con la zona A2 e con la zona ES.
3. Negli ambiti di pertinenza, rispetto alla disciplina delle aree rurali, prevalgono le seguenti prescrizioni:
 - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo;
 - dei nuovi annessi e manufatti agricoli di cui all'art.65 sono ammessi solo quelli di cui al comma 4 a condizione che sia dimostrata l'assenza di edifici da recuperare, nonché l'impossibilità di localizzarli all'esterno dell'Ambito di pertinenza. Qualora siano verificate entrambe le condizioni, la realizzazione degli annessi deve essere effettuata in prossimità di edifici esistenti, con dimensioni ed altezze contenute e con caratteristiche costruttive e materiali propri della tipica edilizia rurale;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
 - ogni intervento deve garantire la conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio

- e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 64;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi e la salvaguardia dei con i visivi e delle visuali per la percezione dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche,
- nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni e le procedure connesse al vincolo.

Art. 83 - Insediamenti artigianali e industriali nel territorio rurale (DE)

1. Le zone DE individuano gli immobili e le aree destinate ad attività produttive industriali e artigianali poste nel territorio rurale. Esse sono distinte con apposita sigla e campitura nelle tavole 1.1 e 1.2 del Piano Operativo.
2. Su dette aree è consentita la permanenza delle attività produttive esistenti alle seguenti condizioni:
 - sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III per gli edifici classificati e per gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3 senza mutamento di destinazione d'uso;
 - sono inoltre ammessi, al solo fine di adeguare e qualificare le attività esistenti, interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri ed in ogni caso fino al limite massimo di 200 mq aggiuntivi di SE per unità aziendale:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA IF	mq/mq 0,40
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,40
ALTEZZA MASSIMA H	ml 5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml 5,00
 - per gli edifici di valore testimoniale esistenti al 1954 l'ampliamento è ammesso a condizione che esso risulti chiaramente distinto dal corpo di fabbrica originario e che risulti coerente con questo per la morfologia, i caratteri costruttivi e le finiture;
 - gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con cui lo stesso si impegna a non mutare la destinazione d'uso degli immobili ampliati per almeno dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere altresì corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.

Art. 84 - Aree per depositi di materiali e attività produttive o commerciali all'aperto nel territorio rurale (DA)

1. Sono le aree del territorio rurale destinate a deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia ed in alcuni casi al confezionamento ed alla commercializzazione di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto. Tali aree sono individuate con apposita campitura e con la sigla DA.
2. Sugli edifici esistenti in queste aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia

conservativa senza mutamento di destinazione d'uso.

3. In queste aree il Piano Operativo subordina gli interventi di adeguamento e di trasformazione delle aree alla redazione di un progetto preliminare di complessiva sistemazione delle singole aree classificate DA, avente contenuti analoghi a quello dei Progetti unitari convenzionati.
4. Nel caso di assenza di edifici o di presenza di edifici di limitate dimensioni è ammessa, nel rispetto di quanto previsto al comma 3, la realizzazione di modeste strutture a servizio delle attività fino al raggiungimento dei seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità territoriale IT: mq./mq. 0,05
 - Altezza massima: ml. 5,00
5. I Progetti preliminari dovranno regolamentare l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree adiacenti. I progetti di realizzazione e di adeguamento delle strutture di servizio dovranno essere corredati in particolare dalla previsione di diffuse piantumazioni, di messa in opera di schermature arboree perimetrali, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica e di realizzazione di parcheggi e aree di sosta interne. Il progetto di adeguamento deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto di obbligo unilaterale con il quale il titolare delle attività si impegna, al cessare delle attività, a ripristinare lo stato dei luoghi precedente alla trasformazione dell'area.

Art. 85 - Insedimenti turistico ricettivi nel territorio rurale (DET)

1. Gli insediamenti a destinazione turistico ricettiva esistenti e di progetto nel territorio rurale sono individuati con la stessa campitura e con diversa sigla sulle tavole del PO. Nel Comune di Pieve a Nievole le strutture ricettive presenti o previste nel territorio rurale sono riconducibili a diverse tipologie di strutture fra quelle classificate all'art. 29 comma 2 lettera d) sotto la destinazione d'uso turistico ricettiva in conformità con quanto stabilito dalla LR 61/2025. Di seguito si riportano le sigle con cui si identificano le strutture evidenziate nelle tavole del PO:

- **DET.1** Strutture ricettive alberghiere

- **DET.2** Strutture ricettive extra-alberghiere.

Si precisa che se esistenti gli insediamenti DET sono distinti dal suffisso "e", se di progetto, sono invece distinti dal suffisso "p".

2. Gli interventi edilizi ammessi debbono rispettare le specifiche norme riguardanti gli edifici classificati come declinate nella disciplina della zona in cui è collocato l'insediamento DET. In ogni caso gli interventi edilizi che comportano la modifica della sagoma di edifici classificati e di edifici di recente formazione debbono essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico ambientale e debbono essere associati ad interventi di miglioramento delle aree pertinentziali, commisurati all'entità e alle caratteristiche dell'intervento.

3. Nei commi successivi, per ciascuna delle ricettive presenti o previste sul territorio si indicano gli interventi ammessi e, ove necessario, le procedure per darvi attuazione

4. DET.1 Struttura ricettiva alberghiera

È presente una sola struttura esistente (DET.1e) localizzata in adiacenza al confine nord del territorio urbanizzato capoluogo in via Ezio Cosimini. Su tale struttura è ammessa un ampliamento non superiore al 15% della SE esistente e per altezze non superiori a quelle attuali, nel rispetto delle disposizioni relative alla classificazioni di valore del patrimonio edilizio esistente e previa redazione di un progetto unitario convenzionato che evidenzia la coerenza dell'intervento con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto paesaggistico ambientale.

6. DET.2 Struttura ricettiva extra-alberghiera

Non esistono strutture ricettive extralberghiere nel territorio rurale: il PO prevede una struttura di questo tipo (individuata dalla sigla DET.2p) risultante dal mutamento di destinazione d'uso di

un complesso rurale della bonifica posto, come altri, immediatamente a sud della SP 22, della quale è prossima la complessiva ristrutturazione. Il complesso ha oggi accesso diretto dalla SP 22 ed è fiancheggiato dal tracciato di via Porto dei Masoni che il PO intende trasformare nel principale asse di accesso ciclopedonale all'area del Padule. La struttura ricettiva di previsione si configura quindi come una vera e propria Porta del Padule ed a tal fine il PO ne prevede la trasformazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

1) *destinazioni d'uso ammesse*: oltre alla parziale conservazione della destinazione agricola è ammesso il mutamento di destinazione verso strutture ricettive extralberghiere di tipo d.3 o d.4 a condizione che l'intervento proposto sia rispettoso del valore testimoniale degli immobili e delle caratteristiche del contesto paesaggistico ambientale. Senza che questo costituisca variante al PO, sono ammesse anche strutture ricettive di tipo d.1 o d.6, nonché piccole strutture ricettive all'aperto purché di limitate dimensioni ed integrative delle destinazioni d'uso ricettive degli edifici: tutto ciò a condizione che l'intervento proposto risulti rispettoso dei valori e delle caratteristiche degli immobili e del contesto. Sono inoltre ammesse le tipiche funzioni complementari delle attività turistico ricettive, quali la somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di prodotti agricoli tipici, attività culturali e di informazione a supporto della conoscenza e fruizione del Padule;

2) *interventi edilizi ammessi*: sono consentiti interventi di riuso e recupero degli immobili nel rispetto delle disposizioni riguardanti gli edifici classificati e gli edifici di interesse testimoniale esistenti al 1954: a tali fini costituiscono un riferimento le disposizioni per gli interventi edilizi nelle zone E4. Sono inoltre ammessi, se finalizzati al mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni turistico ricettive, ampliamenti fino al 20% della SE esistente e di altezza non superiore a quella massima esistente, se necessario anche con volumi distinti rispetto a quelli esistenti. Gli interventi, sia di recupero che di nuova edificazione, devono essere coerenti con i caratteri della tipica edilizia rurale della pianura bonificata;

3) *modalità di attuazione*: per l'intervento di trasformazione è prescritta la redazione di un progetto unitario convenzionato che preveda la complessiva sistemazione dell'area e dei suoi intorno, con particolare attenzione alle modalità di realizzazione degli accessi, dei parcheggi e degli spazi pertinenziali anche con la messa a dimora di alberature ed arbusti di origine autoctona.

Art. 86 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per impianti tecnologici nel territorio rurale

1. Le aree del territorio rurale destinate ad attrezzature di interesse locale, ovvero ad attrezzature che costituiscono standard urbanistici, sono rappresentate nelle tavole del PO come indicato all'art.100 comma 1 e sono disciplinate come indicato agli articoli 101 - 105.
2. Nel territorio rurale non sono presenti attrezzature di interesse generale di cui all'art.100 comma 2 ed all'art.106 delle presenti NTA.
3. Le aree del territorio rurale destinate ad impianti tecnologici sono rappresentate sulle tavole del PO e sono disciplinate come indicato all'art.107.

Art. 87 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree che richiedono una specifica normativa per la destinazione che già hanno o per la funzione che possono assumere.
2. Le aree sono individuate con apposita campitura sulle tavole del PO. Ciascuna di queste aree è distinta con la sigla alfanumerica **EX.n.**
3. In ciascuna di queste zone si applica la specifica disciplina riportata nei diversi punti del successivo comma 4.
4. **Aree EX**

4.1 Area EX1 - Deposito prodotti petroliferi "Benvenuti". Il deposito è situato in loc La Colonna fra il torrente Nievole e la SR 435, con accesso da quest'ultima mediante un raccordo adiacente al tracciato della ferrovia. Il Piano Operativo, come già il RU, ammette la permanenza delle attività e nel caso di cessazione saranno ammesse attività compatibili con la normativa della zona agricola di appartenenza, ad esclusione della residenza.

Sui volumi esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi necessari all'adeguamento degli standard di sicurezza dell'impianto.

4.2 Area EX2 - Impianto di tiro a volo. L'impianto per la pratica del tiro a volo è localizzato lungo la SP 22 sul confine con Montecatini ed in aderenza all'impianto da tennis di quel comune. L'area ricade nel territorio della pianura bonificata ed il PO conferma la destinazione ad impianto sportivo ammettendo la realizzazione solo di piccoli manufatti, preferibilmente in legno ed amovibili, per soddisfare specifiche ed imprescindibili esigenze dell'attività.

4.3 Area EX3 - Villa "ex Melani". Il complesso edilizio, che comprende una villa padronale circondata da un vasto parco e con edifici di servizio anche di origine agricola aree pertinenziali ed agricole, è stato oggetto di un Piano di Recupero convenzionato ed ancora efficace. Per tale ragione, l'area EX 3 è individuata sulle tavole del PO, come intervento in corso (CONV) ai sensi dell'art.94.

4.4 Area EX4 - Maneggio. Il Piano Operativo conferma le previsioni del previgente RU riguardanti l'area in oggetto destinata ad allevamento ed addestramento di cavalli e che nel RU era disciplinata in apposita scheda norma sotto il titolo "Zona F- Maneggio in via Ponte di Monsummano", contenuta nell'Allegato 1 delle RU. Il presente PO conferma la suddivisione in due comparti (Comparto A e Comparto B) dell'area e conferma le destinazioni e gli interventi ammessi in ciascuno dei due comparti. Il PO non classifica come zona F l'area e le relative strutture, preferendo inquadrarla nell'ambito delle zone EX, ovvero degli insediamenti e delle aree del territorio rurale assoggettate, per la loro peculiarità, a specifica normativa.

4.5 Area EX5 - Allevamento di cavalli "Pacini". L'allevamento di cavalli è una struttura che interessa sia il territorio del Comune di Pieve a Nievole che quello del Comune di Monsummano Terme ed è nella zona rurale posta a nord della SP 22 e ad est del corso del torrente Nievole. La fascia posta in aderenza al torrente ricade nella perimetrazione del contesto fluviale dello stesso Nievole. All'area EX5 che accoglie il centro aziendale e la parte prevalente degli edifici a servizio dell'allevamento si accede con un raccordo viario dalla viabilità che corre parallelamente al nuovo asse che proviene dalla Variante del Fossetto alla SR 436.

Sull'Area EX5, come indicato nella scheda norma EX2 dell'Allegato 1 delle NTA del previgente RU, sono ammessi soltanto gli interventi consentiti da eventuale Piano aziendale ed in sua assenza dalla ordinaria disciplina delle aree rurali E3 all'interno delle quali ricade l'allevamento.

Art. 88 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

1. Il Piano Operativo individua con apposita rappresentazione e sigla le aree interessate da previsioni che sono state assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole, ancorchè condizionato, dalla conferenza nella seduta del 19.03.2026.
2. Le aree sono individuate con la stessa sigla alfanumerica (**COP.n**) con cui sono state identificate in sede di conferenza di copianificazione. Sulle tavole del PO le previsioni a carattere edilizio sono riportate con una schematica rappresentazione dell'assetto interno

come definito nelle schede di cui al comma 4. Le previsioni di opere e servizi pubblici sono rappresentate come le altre opere e servizi pubblici di progetto previsti dal PO e sono identificate dalla sigla alfanumerica della copianificazione oltre che dalla sigla prevista per le opere pubbliche e/o per gli standard urbanistici.

Nel primo PO sono previsti i seguenti interventi che hanno ottenuto parere favorevole della conferenza di copianificazione:

- **COP.1** : Area artigianale industriale in via Pietro Nenni
- **COP.2** : Viabilità di collegamento fra la SR 436 e la SR 435 (by pass SR 435)

Per quest'ultimo intervento si precisa che nel primo PO è inserito solo il primo tratto del by pass, dal punto di distacco dalla SR 435 ad est fino all'intersezione con Via Francesca Nord. Il tratto successivo, verso ovest, è individuato solo come corridoio infrastrutturale.

3. Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nel Doc.2A, Parte seconda, allegato alle presenti NTA. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, il parere della conferenza di copianificazione e le condizioni o raccomandazioni da essa poste per la sua attuazione, il dimensionamento e i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alla previsioni, incluse le prescrizioni e gli eventuali indirizzi progettuali ed una schematica rappresentazione (da considerarsi un'esemplificazione progettuale) dell'assetto interno dell'area per le previsioni a carattere insediativo. Per queste ultime previsioni si applicano, in relazione alle dotazioni di standard le disposizioni dell'art. 10 delle NTA.
4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione che interessano beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004 sono tenute al rispetto delle disposizioni del PIT-PPR come richiamate negli artt.120, 121 e 122 delle presenti NTA. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ancorché non ricadenti in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004, sono comunque tenute al rispetto delle disposizioni contenute nella parte IV delle NTA, ivi incluse quelle relative alla VAS di cui agli artt.127 e 128.

PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana

Art. 89 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana

1. Sono interventi di trasformazione urbana:
 - gli interventi di completamento edilizio (AC)
 - gli interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)
 - gli interventi di riqualificazione insediativa (AR)
 - gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)
2. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. Ciascun intervento di trasformazione è poi descritto e disciplinato nel dettaglio nel modo seguente:
 - gli interventi di tipo AC sono elencati e dimensionati nell'allegato Doc.2A, Parte prima, delle presenti NTA, in apposite tabelle corredate di note,
 - gli interventi di tipo CT, AR, AT sono dettagliatamente illustrati nell'allegato Doc.2A, Parte prima, attraverso schede norme dedicate a ciascun intervento.
4. Nel presente Capo, al successivo art. 94, sono descritti e disciplinati gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti strumenti urbanistici comunali che sono convenzionati e/o che sono attualmente in corso di realizzazione.
5. Nel Capo 2 del presente Titolo sono specificate le modalità di applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, del trasferimento di volumi che interessano anche gli interventi di trasformazione urbana. Nell'ambito del Capo 2 sono definite e normate anche le possibilità e le modalità per il trasferimento dei volumi anche attraverso l'individuazione delle aree di decollo e di atterraggio dei volumi.

Art. 90 - Interventi di completamento edilizio (AC)

1. Le aree per interventi di completamento edilizio AC sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti urbani residenziali e/o produttivi sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto edilizio e, ove possibile e necessario all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.
2. Le aree per interventi di completamento edilizio sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:
 - ACR: interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale
 - ACP: interventi di completamento edilizio a destinazione industriale e artigianale
 - ACT: interventi di completamento edilizio a destinazione direzionale e/o commercialeNel primo PO sono individuate solo aree ACR; si è ritenuto tuttavia utile introdurre nelle NTA anche la descrizione e la disciplina di carattere generale delle aree ACP e ACT per consentire al Piano di accogliere agevolmente tali previsioni anche nel corso della sua gestione.
3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include la superficie fondiaria e le eventuali aree da destinare a viabilità, a parcheggi

pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescrivere la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AC, anche aree a verde privato che comunque concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici.

4. Nelle aree AC il Piano Operativo si attua per intervento diretto e nei casi in cui è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione mediante intervento diretto convenzionato. Sono ammesse, solo previa redazione di progetto unitario convenzionato, modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la superficie complessiva di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO e dalle schede non venga ridotta.

5. Nelle aree AC sono ammesse le destinazioni d'uso così distinte fra le zone ACR, ACP e ACT.

Nelle zone ACR: residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alla somministrazione di alimenti e bevande e alla vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Nelle zone ACP: industriale e artigianale; commerciale all'ingrosso e depositi; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività nel limite del 30% della SE ammissibile e comunque nel limite di mq 140 di SE per unità aziendale.

Nelle zone ACT: artigianato di servizio; commerciale al dettaglio con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con SV superiore a mq 500; direzionale e di servizio ad eccezione (nel caso di ACT localizzate nelle zone B) dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; turistico ricettivo limitatamente alle strutture extralberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione (d4); attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la residenza e le attività terziarie; residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività nel limite del 30% della SE ammissibile e comunque nel limite di mq 140 di SE per unità aziendale.

6. Nelle aree AC sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato Doc.2A, Parte prima. L'utilizzazione edificatoria delle aree AC è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici); ove esplicitamente indicato nell'Allegato Doc.2A non è fatto obbligo di realizzare dette opere ma è prescritta la sola cessione gratuita delle aree destinate alla loro realizzazione.

7. Le aree AC sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.99, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. In tal caso l'intervento deve essere assoggettato a progetto unitario convenzionato e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AC, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

8. Sugli edifici esistenti nelle aree AC fino al rilascio del permesso di costruire convenzionato o fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle stesse NTA.

Art. 91 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati, almeno in parte, di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al

completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità come indicato nelle tavole del PO.

2. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:
 - CTR: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale
 - CTP: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione industriale e artigianale
 - CTT: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione direzionale e/o commerciale (esclusi GSV e MSV) e/o turistica ricettiva.

Nel primo PO sono individuate solo aree CTR e CTT; si è ritenuto tuttavia utile introdurre nelle NTA anche la descrizione e la disciplina di carattere generale delle aree CTP per consentire al Piano di accogliere agevolmente tali previsioni anche nel corso della sua gestione.

3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescrivere la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area CT, anche aree a verde privato che comunque concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA, l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali ulteriori aree a verde privato e delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata. Ove possibile ed opportuno, l'area CT è divisa in sub-comparti, per consentire attuazioni separate di parti dell'area sulla base comunque di una progettazione unitaria.
4. Nelle aree CT il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norma del Doc.2A, Parte prima. Nell'ambito di tale piano sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:
 - le modifiche non devono interessare in modo significativo gli interventi sulla viabilità,
 - non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
 - la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO o dalle schede non deve essere ridotta.
5. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree CT sono definite nelle schede degli interventi riportate nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA.
6. Nelle aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nel Doc.2A Parte prima. L'utilizzazione edificatoria delle aree CT è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici); ove esplicitamente indicato nel Doc.2A, Parte prima, non è fatto obbligo di realizzare dette opere ma è prescritta la sola cessione gratuita delle aree destinate alla loro realizzazione.
7. Le aree CT sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.99, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. L'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area CT, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
8. Sugli edifici esistenti nelle aree CT fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'allegato Doc.2A, Parte prima.

Art. 92 - Interventi di riqualificazione insediativa (AR)

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione insediativa (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato agli artt. 54-56 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti o, nel caso di complessi edilizi di particolare pregio storico architettonico, detta specifiche condizioni per l'attuazione di un recupero edilizio, funzionale e paesaggistico coerente con i caratteri ed il valore del complesso. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescrivere la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AR, anche aree a verde privato che comunque concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA, in un'apposita scheda per ogni intervento AR, l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, a verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche.
2. Nella stessa scheda dell'allegato Doc.2A, Parte prima, sono precisate le modalità di attuazione della previsione che in via ordinaria sono affidate ad un progetto unitario convenzionato (PUC), a condizione che non siano apportate modifiche significative al disegno interno dell'area e che siano integralmente rispettate le prescrizioni e gli indirizzi della stessa scheda; in caso contrario si dovrà procedere alla redazione di un piano attuativo (piano di recupero). È comunque ammesso prevedere nella scheda l'attuazione dell'intervento mediante piano di recupero nel caso esso interessi aree di notevole estensione e/o di particolare complessità.
3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norma, si intendono, nell'ambito della redazione del progetto unitario convenzionato, come modifiche significative nel disegno interno dell'area le modifiche che riguardano i tracciati della viabilità, la localizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, la localizzazione della superficie fondiaria e, nei casi in cui abbiano carattere prescrittivo, le localizzazioni delle aree a verde privato. Non sono considerate modifiche significative nel disegno interno dell'area limitate rettifiche della superficie fondiaria, delle sedi viarie e delle aree destinate a spazi e servizi pubblici a condizione che non riducano la superficie complessiva delle aree destinate a standard urbanistici.
4. Le destinazioni d'uso di ciascuna area AR sono indicate nelle apposite schede dell'allegato Doc.2A, Parte prima. Nello stesso Doc.2A sono precisati le caratteristiche dimensionali delle aree e degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi. Per le aree AR che individuano complessi edilizi da assoggettare a specifiche disposizioni per un recupero conservativo coerente con i caratteri del complesso, fatti salvi casi eccezionali, non sono richiesti i parametri, i dimensionamenti e le dotazioni indicati al presente comma 4 ed al successivo comma 5.
5. Il progetto unitario convenzionato o il piano attuativo dovranno individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche, puntando a raggiungere una dotazione complessiva di mq. 18 di spazi pubblici per ogni abitante insediabile e le dotazioni di standard minimi per le funzioni non residenziali; negli interventi assoggettati a PUC non è richiesto il raggiungimento dello standard di 18 mq/abitante ma è in ogni caso dovuta una dotazione di parcheggi pubblici secondo i parametri dell'art.19 per ogni funzione da insediare;
 - l'organizzazione e l'ubicazione degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi;
 - l'eventuale viabilità di progetto che, ove necessario, assorbe anche le dotazioni di

parcheggi pubblici;

- la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificio secondo criteri di coerenza con il contesto paesaggistico ambientale e con le aree pubbliche o di uso pubblico;
- l'eventuale suddivisione dell'area in sub-comparti, nei casi in cui sia ritenuto opportuno ammettere attuazioni separate di parti dell'area, sulla base comunque di una progettazione unitaria dell'intera zona AR.

7. Le aree AR sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.99. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di riqualificazione urbana, è ammesso ricostruire in loco. Nelle aree AR (ad esclusione di quelle in cui non è consentito ricostruire tutti i volumi esistenti che debbono essere demoliti) è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:

- che non si superi del 20% la SE ammessa nell'area e le altezze massime previste nella scheda,
- che non si superi l'IC = 40 %
- che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse al precedente comma 4.

Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 99 e deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

8. Sugli edifici esistenti nelle aree AR fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, senza mutamento di destinazione d'uso ed incremento di unità immobiliari, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'allegato Doc.2A, Parte prima.
9. Il presente PO non prevede interventi di rigenerazione urbana aventi i contenuti e le modalità di attuazione indicati agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014. Le NTA (vedi art.13 comma 5) consentono comunque che con le procedure indicate all'art.125, comma 2 e seguenti siano individuate ulteriori aree, oltre alle aree AR, da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana.

Art. 93 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)

1. Sono interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani gli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino e al completamento della struttura urbana, alla ricucitura della viabilità, all'incremento dei servizi ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale.
2. Le aree per interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:
- ATR: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale
 - ATP: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione industriale e artigianale
 - ATT: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione direzionale e/o commerciale e/o turistica ricettiva.

Nel primo PO è prevista solo un'area ATR; si è ritenuto tuttavia utile introdurre nelle NTA anche la descrizione e la disciplina di carattere generale delle aree ATP ed ATT per consentire al Piano di accogliere agevolmente tali previsioni anche nel corso della sua gestione.

3. Le aree AT sono rappresentate nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad essa connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescrivere la localizzazione) possono essere

individuare, all'interno del perimetro dell'area AT, anche aree a verde privato che comunque concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'allegato Doc.2A, Parte prima, l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali ulteriori aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche. Nella scheda dell'Allegato n.2A, Parte prima, sono indicati: la superficie territoriale dell'area di intervento e degli eventuali comparti, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubbliche, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi al cui rispetto è subordinata la realizzazione dell'intervento.

4. Le aree AT sono assoggettate a piano attuativo di iniziativa privata e/o di iniziativa pubblica, secondo le indicazioni contenute nelle singole schede. In sede di redazione del piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:
 - non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
 - le quantità di spazi pubblici per standard rappresentati sulle tavole del PO e, se superiori, indicate nelle schede dell'Allegato Doc.2A, Parte prima, costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
 - devono essere rispettati gli elementi e le condizioni vincolanti indicati nelle schede dell'Allegato Doc.2A, Parte prima.
5. Fino all'approvazione del piano attuativo su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'allegato Doc.2A, Parte prima.
6. Le aree AT, se previsto dalle schede dell'allegato Doc.2A, Parte prima, sono individuate come aree di decollo e/o come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.99, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo e dalla scheda dell'allegato Doc.2A, Parte prima. Il decollo e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione delle aree AT, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

Art. 94 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici che sono convenzionati ed in corso di attuazione (CONV)

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e sigla (CONV) gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti strumenti urbanistici generali (RU o PRG) che sono stati convenzionati e/o che sono attualmente in corso di realizzazione; sulle tavole del PO si riporta fra parentesi anche la sigla dell'intervento di trasformazione indicata dal previgente strumento urbanistico generale. Rientrano fra questo tipo di interventi: gli interventi assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU o del PRG per i quali era richiesta ed è stata stipulata una convenzione non ancora scaduta anche se, alla data di adozione del presente PO, non sono stati avviati i lavori.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA degli stessi strumenti urbanistici generali, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni

del RU o del PRG.

3. Il dimensionamento degli interventi convenzionati e/o in corso di attuazione alla data di adozione del presente Piano Operativo non è compreso nel dimensionamento previsto dallo stesso PO.

CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione

Art. 95 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione

1. Al fine di assicurare una attuazione delle previsioni del PO efficace e conforme agli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pianificazione comunale, trovano applicazione nel Piano Operativo i seguenti istituti, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014 e dal Piano Strutturale:
 - la perequazione urbanistica
 - la compensazione urbanistica e il credito edilizio
 - la perequazione territoriale.
2. Gli istituti sopraelencati sono descritti e disciplinati nei successivi articoli 96-98.
3. Sono specifiche disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione, le norme che regolano il trasferimento dei volumi e che definiscono le aree di decollo e di atterraggio dei volumi da trasferire e dei crediti edilizi. Esse sono contenute nel successivo art. 99.

Art. 96 - Perequazione urbanistica

1. Il Piano Operativo applica la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Capo 1 del presente Titolo delle NTA con la sola eccezione degli interventi in corso di cui all'art. 94.
3. Negli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione le facoltà edificatorie e gli oneri di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
 - a) quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
 - b) quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
 - c) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Piano Operativo che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 1 si computa al 50% di quella reale;
 - d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in

rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

È facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivate dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.

4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 3:
 - i quantitativi di SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PO prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia sociale e gli obblighi relativi alle quote obbligatorie di atterraggio di volumi da trasferire;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PO prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.
7. Le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano nel caso di diverse intese fra tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

Art. 97 - Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PO, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal PO, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo VI delle NTA. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'allegato Doc.2A dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche o di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:
 - sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato e ad interventi di rigenerazione urbana,
 - sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014, fatte salve le possibilità di proroga ammesse dallo stesso art.95 della LR 65/2014.

Art. 98 - Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

Art. 99 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e aree di atterraggio

1. Il trasferimento dei volumi è una delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizione e/o la delocalizzazione di immobili collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un'ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.
2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite, oltre che dal presente articolo, dalla disciplina di zona e di tessuto. Nei commi seguenti sono elencate le aree di decollo e di atterraggio dei volumi e sono definite alcune disposizioni di carattere generale in merito al trasferimento dei volumi.
3. Aree di decollo
 - 3.1 Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:
 - gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
 - gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi i seguenti edifici di cui rispettivamente ai commi 5, 6 e 7 dell'art.38:
 1. gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aree a pericolosità idraulica per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa di cui alla LR 41/2018,
 2. gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata,
 3. gli edifici posti in aderenza alla viabilità pubblica.
4. Aree di atterraggio
 - 4.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato n.2A, Parte prima, sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo, le aree seguenti:
 - aree di completamento edilizio ACR nei limiti di un incremento massimo del 10% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area dell'allegato Doc.2A, Parte prima,
 - aree di completamento dei tessuti urbani CTR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'allegato Doc.2A, Parte prima,
 - aree di riqualificazione e di rigenerazione urbana AR nei limiti e con le modalità indicate all'art.92 comma 7,
 - aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nel Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA.
 - 4.2 Sulle aree di atterraggio ACR, CTR e ATR è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:
 - non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
 - non può essere superato l'IC = 38 % per le aree ACR e CTR e l'IC= 40% per le aree ATR,

- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda.

5. Disposizioni generali

5.1 I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.

5.2 Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate dalle presenti norme.

5.3 Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale dell'edificio definito all'art. 24 del DPGR 39/R/2018. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 20%,
- volumi di edifici da delocalizzare in quanto ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aree a pericolosità idraulica elevata o ricadenti in posizioni pericolose lungo la viabilità pubblica (art.38, commi 5 e 6): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione non residenziale: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione non residenziale a edifici a destinazione residenziale: riduzione 15%.

Gli incrementi e le riduzioni percentuali di volume sopraindicati si cumulano fra loro fino al raggiungimento rispettivamente di un incremento massimo del 40% e di una riduzione massima del 15% del volume virtuale da trasferire.

5.4 Il trasferimento di volumi nelle aree di trasformazione è assoggettato di norma alla redazione dei seguenti strumenti attuativi:

- a progetti unitari convenzionati per le aree di trasformazione già assoggettate a PUC o per le quali è ammesso l'intervento diretto;
- a piani attuativi per le aree di trasformazione già assoggettate a piano attuativo;
- ai piani di intervento di cui all'art.126 della LR 65/2014 per gli interventi di rigenerazione urbana effettuati secondo le indicazioni di cui all'art.13 comma 5.

È non solo ammesso ma consigliato prevedere gli interventi di trasferimento di volumi nello stesso strumento attuativo che approva il progetto dell'area di trasformazione.

5.5 Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti relativi al trasferimento dei volumi.

TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale

Art. 100 - Aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale.

Definizione e norme generali

Definizioni

1. Sono aree per attrezzature di interesse locale le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Esse sono

individuare nelle planimetrie del PO con appositi campitura e sigla e si distinguono come segue:

- aree per l'istruzione (IS)
- aree per attrezzature di interesse comune (AS)
- aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)
- aree per parcheggi pubblici (P).

Sulle tavole del PO, ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto ed è identificata da un numero progressivo che facilita la loro individuazione nella verifica degli standard riportata nelle Appendici alle presenti NTA. Esse sono disciplinate ai successivi artt. 101-105.

2. Sono aree per attrezzature di interesse generale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68. Tali aree non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Il presente PO non ha individuato attrezzature ed aree che hanno le caratteristiche di attrezzature di interesse generale, nonostante la presenza di alcuni parchi che hanno funzioni in parte assimilabili a quelle dei parchi urbani e territoriali. Non si ritiene che il Comune di Pieve, sia per il proprio rango demografico che in virtù della vicinanza a due Comuni delle dimensioni di Montecatini Terme e di Monsummano Terme, debba garantire la presenza di funzioni tipiche dei livelli sovracomunali e di area vasta. Si è comunque ritenuto opportuno disciplinare in linea di massima le attrezzature di interesse generale nel presente articolo ed al successivo art. 106, al fine di inquadrarle fin da subito nella normativa del Piano Operativo nel caso si rendesse necessario prevederle nella fase di gestione dello stesso Piano.

Norme generali

3. Le aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
4. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole aree od attrezzature, nell'ambito delle aree destinate a attrezzature di interesse locale o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni di tutela relative agli edifici classificati di valore.
6. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.
7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

Art. 101 - Aree per l'istruzione (IS)

1. Sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3. Sulle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti (ISe) e aree di progetto

(ISp).

2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste, nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 102 - Aree per attrezzature di interesse comune (AS)

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Sulle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti (ASe) e aree di progetto (ASp).
2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientale e paesaggistico del contesto di riferimento.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.
4. Sulle AS connesse al Piano comunale per la protezione civile si applicano anche le specifiche norme di cui all'art.118.

Art. 103 - Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del PO in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..
2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente ed alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo.
3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.. Il Consiglio Comunale può altresì dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed alla realizzazione di interventi urbanistici indicati al comma inserito successivamente al comma 5 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. ad opera dell'art. 1, comma 911 della L. 199/2025, alle condizioni indicate allo stesso comma ed al successivo comma 6.

Art. 104 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani di interesse locale, gli spazi

aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti (Ve - VSe) ed aree di progetto (Vp - VSp).

2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei proprietari progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree a verde pubblico (V), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime. Le aree a verde pubblico esistenti e di progetto possono essere destinate ad orti sociali; tali aree debbono essere preferibilmente localizzate in prossimità del confine del territorio urbanizzato, sia all'interno che all'esterno di detto confine. La realizzazione degli orti sociali può seguire le procedure per la realizzazione di opere pubbliche.
4. Nelle aree per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 30% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 105 - Aree per parcheggi pubblici (P)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti (Pe) che di progetto (Pp), destinate a parcheggi pubblici. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree possono essere ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse disposizioni relative a specifiche zone, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.
4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne

stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50% dei posti auto totali previsti.

5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati dalle presenti norme, gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.19 per i parcheggi pubblici.

Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse generale (F)

1. Le aree per attrezzature di interesse generale sono quelle indicate all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68 ovvero:
 - le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo
 - le attrezzature sanitarie e ospedaliere
 - i parchi pubblici urbani e territoriali.
2. Nel territorio del Comune di Pieve a Nievole non sono presenti le seguenti aree ed impianti che possono essere considerati attrezzature di interesse generale; nel presente articolo si provvede a denominarle ed a disciplinarle nel caso in cui si rendesse necessario prevederle in fasi successive. Tali attrezzature, se previste da successive varianti al presente PO, devono essere individuate come zone F (come indicato dal D.M. 1444/1968) secondo la seguente articolazione:
 - sono zone F1 i parchi pubblici urbani e territoriali
 - sono zone F2 le attrezzature sanitarie e ospedaliere
 - sono zone F3 le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

Si fa in ogni caso presente che, per le dimensioni, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche del Comune di Pieve a Nievole, come spiegato al precedente art.100 comma 2, non si ritiene necessario che sia verificato per le attrezzature di interesse generale il rispetto dei rapporti minimi indicati all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/1968.
3. Qualora in futuro maturasse l'opportunità o la necessità di dotare il Comune di attrezzature di interesse generale, a dette attrezzature (fatte salve diverse disposizioni di eventuali specifiche Varianti al PO) si applicheranno le norme generali di cui all'art. 100 commi 3-7, ivi inclusa la disposizione che l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici

Art. 107 - Aree per impianti tecnologici (IT)

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti la depurazione dei reflui, per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti (ITe) ed aree di progetto (ITp).
3. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori

ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità

Art. 108 - Le strategie per la mobilità

1. Il Piano Operativo in coerenza con le indicazioni contenute nel Titolo IV della Disciplina del PS in relazione alle politiche e alle strategie di interesse comunale, persegue e dà attuazione ai seguenti obiettivi strategici per il sistema della mobilità, in larga parte enunciati nel Piano Strutturale:
 - il miglioramento del servizio ferroviario, anche attraverso un rapido collegamento con la stazione principale di Montecatini Terme,
 - l'adeguamento della rete viaria principale, attraverso: il miglioramento dell'accesso all'autostrada; la connessione della SR435 e della SR436 mediante la realizzazione d'intesa con il Comune di Monsummano T. del by pass della SR435 e la ristrutturazione a sud della SP 22;
 - l'adeguamento, anche puntuale, della rete viaria di connessione del sistema di centri e di insediamenti diffusi sul territorio, il miglioramento dell'accessibilità e del sistema della sosta veicolare nelle aree periferiche del capoluogo e nelle frazioni principali del Comune;
 - la costruzione di un modello intermodale di mobilità fondato su una forte integrazione delle diverse modalità di trasporto, su uno stretto coordinamento delle risposte alle diverse domande di mobilità, su forme innovative anche digitali di gestione e di accesso ai servizi della mobilità,
 - la promozione di una forte ed integrata rete di tracciati e di servizi per la mobilità lenta, connessa sia con la rete ciclabile di progetto prevista dalla Provincia per il sistema insediativo lineare della Valdinievole e per l'accesso e la fruizione del Padule,
 - il miglioramento della vivibilità e della percorribilità degli spazi pubblici del capoluogo, degli attraversamenti del tracciato ferroviario e della mitigazione estetica ed ambientale delle opere di protezione dello stesso attraversamento.
2. Nel presente Capo 3 sono descritte e disciplinate le infrastrutture per la mobilità, tenendo conto delle opere previste dallo stesso PO, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

Art. 109 - Aree destinate alle linee ferroviarie

1. Sono le aree delle linee ferroviarie Firenze - Pistoia - Lucca - Viareggio che attraversa, da est ad ovest, la parte nord del territorio di Pieve a Nievole in aderenza al lato sud del centro storico del capoluogo e che è stata interessata dai lavori, in via di ultimazione, per il raddoppio dei binari nel tratto da Pistoia a Montecatini Terme. Nelle tavole del PO tali aree sono individuate con un'unica campitura che copre le zone destinate al tracciato, ai servizi e agli edifici necessari al trasporto ferroviario: nel Comune di Pieve a Nievole era presente una stazione, dismessa da molto tempo ed adibita ad altri usi che costituisce una testimonianza da preservare della costruzione della linea ferroviaria nella metà dell'Ottocento. Per la disciplina di tale edificio si rinvia alla specifica scheda norma AR.4 nel Doc.2A, Parte Prima, allegato alle presenti NTA.
2. Le aree destinate alle linee ferroviarie sono riservate agli interventi di potenziamento e miglioramento della stessa linea, agli interventi di conservazione e se necessario di

ampliamento di edifici ferroviari, alla realizzazione, se necessari, di nuovi edifici, opere e manufatti funzionali sia ai servizi di trasporto dei passeggeri che delle merci.

3. Il Piano Operativo ammette la redazione di progetti di iniziativa pubblica di sistemazione delle stazioni e delle aree ad esse adiacenti finalizzate a dare un coerente assetto ai servizi di trasporto per migliorarne l'accessibilità ed incrementarne l'intermodalità attraverso la previsione di adeguati spazi di parcheggi, la localizzazione di fermate del trasporto pubblico locale e di ciclostazioni, il potenziamento dei servizi della stessa stazione ferroviaria. Il Piano Operativo ammette e promuove inoltre interventi finalizzati ad un miglioramento, sotto il profilo ambientale ed estetico, dell'inserimento delle protezioni della sede ferroviaria da realizzare anche con interventi artistici e/o opere di sistemazione a verde.

Art. 110 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Piano Operativo individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, i tracciati viari esistenti da ristrutturare o adeguare e quelli di nuova realizzazione. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Piano Operativo hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. La viabilità di progetto deve essere realizzata in conformità agli obiettivi di funzionalità e di compatibilità paesaggistica e ambientale perseguiti dal Piano Operativo ed esplicitati nei successivi commi 5 e 6.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2 comma 3 del Nuovo Codice della Strada. Per la classificazione delle strade che ricadono nel territorio comunale, valgono gli atti già assunti dal Comune, fatte salvi eventuali integrazioni ed aggiornamenti che dovessero rendersi necessari.
6. Gli interventi per la realizzazione di nuovi assi viari e per la rettifica e/o la ristrutturazione di quelli esistenti debbono coerentemente inserirsi nel contesto paesaggistico e ambientale con particolare attenzione ai tratti che interessano porzioni del territorio rurale assoggettate a tutela paesaggistica o che comunque presentano caratteristiche di pregio che richiedono una specifica attenzione.

Aree di servizio del casello autostradale AU

7. Sono incluse nelle zone destinate alla viabilità veicolare le aree poste in adiacenza al casello autostradale che ospitano edifici e servizi funzionali alla gestione, al controllo ed alla manutenzione dell'autostrada; fra tali edifici e servizi è compresa la sede della Polizia Stradale. Dette aree hanno la stessa campitura delle zone destinate alla viabilità esistente e sono individuate con un semplice perimetro e con la sigla AU. Sulle aree AU sono ammessi gli interventi necessari a conservare e se necessario riqualificare ed ampliare gli edifici e le strutture esistenti per l'attuale destinazione e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 20% della SE esistente e dell'altezza massima degli edifici da ampliare; ampliamenti ed altezze superiori sono consentiti solo se giustificate da oggettive esigenze di servizio e sono in ogni caso subordinati a progetto unitario convenzionato,
 - gli interventi debbono rispettare le caratteristiche dei luoghi e degli edifici esistenti e il

corredo di aree a verde e piantumate in cui essi sono inseriti.

Art. 111 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree, esterne al confine stradale, sulle quali, a tutela della viabilità esistente e di progetto, sussistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità al Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495, artt.26-27) cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. In relazione all'applicazione del comma 5 dell'art.26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, il Piano Operativo stabilisce che, per le strade F, la distanza minima dal confine stradale da rispettare fuori dai centri abitati, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 3 dello stesso art.26, non deve essere inferiore a mt. 7,50.
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti del territorio urbanizzato, è stabilita dall'art. 18 del Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
4. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili). Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art. 112 in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
5. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal PO o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
6. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla disciplina di zona ad eccezione delle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e con la limitazione che gli eventuali ampliamenti o addizioni funzionali non dovranno ridurre la distanza del fabbricato dal confine stradale.

Art. 112 - Distributori di carburante

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposita campitura gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti sul territorio comunale.
2. Nei commi seguenti, come previsto all'art. 68, comma 2 della LR 62/2018, sono indicati i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32.
3. Prescrizioni e criteri per la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti
 - 3.1 Nuovi impianti di distribuzione dei carburanti non sono ammessi:
 - nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio,
 - nelle aree ricomprese nelle zone "A" di cui al DM 1444/1968 o nelle zone ad esse assimilate ai sensi del presente PO.

Il PO esclude inoltre la possibilità di realizzare nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle zone B del territorio urbanizzato posto a nord della ferrovia, in considerazione della densità edilizia che le contraddistingue e delle problematiche per il traffico che tali impianti possono creare in queste realtà.
 - 3.2 Sono criteri da rispettare per la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti:

- localizzazione preferenziale lungo le principali direttrici viarie dell'area,
 - localizzazione in contesti urbani non caratterizzati da specifici valori storico architettonici e insediativi e preferibilmente in zone a bassa densità edilizia e prevalentemente non residenziali,
 - compatibilità con le disposizioni del Codice della Strada e con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico sanitarie.
- 3.3 Il rispetto delle prescrizioni e dei criteri localizzativi sopraindicati deve essere verificato in sede di formazione dei titoli abilitativi.

4. Caratteristiche delle aree e degli impianti

- 4.1 Le aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti devono essere a diretto contatto con la viabilità ed avere accessi conformi alle disposizioni del Codice della Strada; debbono avere adeguate dimensioni e le porzioni interessate da nuove costruzioni debbono essere localizzate nelle fasce di rispetto stradale.
- 4.2 La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa alle seguenti condizioni:
- superficie coperta degli edifici e delle pensiline non superiore al 20% della superficie fondiaria;
 - superficie edificabile SE non superiore a mq 100
 - altezza massima degli edifici e degli impianti non superiore a ml. 6,50;
 - distanza minima degli edifici dal bordo stradale ml. 10,00;
 - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area;
 - le aree destinate al rifornimento del carburante e degli oli devono essere coperte ed inoltre pavimentate al fine che eventuali sversamenti possano essere raccolti, stoccati e/o trattati;
 - l'intera superficie di sosta degli autoveicoli dovrà essere pavimentata, in modo da evitare infiltrazioni nel terreno sottostante, e le acque bianche raccolte e trattate con impianti di prima pioggia;
 - tutte le acque relative agli spazi di pulitura dei veicoli dovranno essere convogliate alla fognatura pubblica e nel caso questa non sia presente, trattate con apposito impianto di depurazione, secondo la normativa vigente.

5. Servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli

- 5.1 I servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli se organizzati e gestiti come servizi a pagamento sono assimilabili agli impianti di distribuzione carburanti e possono essere localizzati lungo la viabilità sulla base degli stessi criteri, parametri e condizioni indicati nei precedenti commi per gli impianti di distribuzione carburanti.
- 5.2 Oltre che nelle fasce di rispetto della viabilità i servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli, come sopra descritti, possono essere localizzati, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle zone D e comunque negli ambiti di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali, commerciali, direzionali e di servizio ovunque essi siano ubicati.

Art. 113 - Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita grafia sulle tavole del PO, distinguendo fra aree esistenti e di progetto.
2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al DM 1444/68, ad eccezione delle zone per insediamenti produttivi ove esse svolgono comunque un'importante funzione paesaggistico ambientale.
3. Sulle aree a verde di arredo stradale deve essere prevista un'accurata sistemazione, ove

possibile anche con piante ed arbusti: il progetto dell'opera stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità ed in coerenza con i contesti insediativi e paesaggistici in cui sono collocate.

4. È consentito, senza che questo richieda varianti al PO, destinare il verde di arredo stradale alla realizzazione di opere stradali necessarie alla funzionalità ed alla sicurezza dell'asse viario.

Art. 114 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti (PZ). È facoltà dell'Amministrazione Comunale ampliare le piazze esistenti o realizzare nuove piazze in significativi spazi e luoghi pubblici. La realizzazione di tali piazze non richiede variante al PO se non comporta acquisizione di aree mediante procedura espropriativa: la realizzazione di una nuova piazza o l'ampliamento di una piazza esistente è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto da parte della Giunta Comunale che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove e piccole costruzioni o manufatti, anche a carattere provvisorio, destinati ad attività tradizionalmente connesse con l'uso e la funzione pubblica delle piazze (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.
4. L'ampliamento e la modifica delle piazze individuate come storiche nella tav. QC06 del PS e riportate nelle tavole del PO con la sigla PZ, è ammesso solo previo assenso della competente Soprintendenza.

Art. 115 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

1. Sono le zone destinate a:
 - i percorsi ciclopeditoni, inclusi gli itinerari ciclopeditoni come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "F bis", del Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada),
 - i percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dal sistema dei sentieri e dei tracciati escursionistici.
2. I percorsi ciclopeditoni, di cui sopra comprendono i percorsi pedonali e le piste ciclabili in sede propria, nonché i percorsi ciclopeditoni su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopeditoni e i percorsi naturalistici sono indicati nelle tavole del Piano Operativo, distinguendo fra quelli esistenti e quelli di progetto. Si segnala che i tracciati di progetto sono indicazioni di massima che dovranno essere precisate in fase di progettazione di fattibilità: per tale ragione le aree interessate dai tracciati non sono individuate fra i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel Doc.3 e nelle Tavv.3.1-3. È ammesso realizzare tali percorsi, sull'intero territorio comunale, anche quando non sono rappresentati graficamente, se non comportano l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa. Il Piano Operativo non individua apposite aree od immobili destinate a ciclostazioni; è comunque consentito localizzare ciclostazioni nei parcheggi pubblici e negli spazi destinati a servizi per la mobilità.
4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche con cui stabilire le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopeditoni.

Art. 116 - Corridoi infrastrutturali

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia per l'attuazione di previsioni infrastrutturali riguardanti le infrastrutture viarie. Nel primo PO l'unica area di salvaguardia riguarda la seconda parte del by pass della SR 435 che corre lungo la Nievole fra il Comune di Pieve a Nievole ed il Comune di Monsummano Terme. Solo la prima parte del bypass (dalla SR 435 a via Francesca Nord) è una diretta e specifica previsione del presente PO in quanto tale parte è stato oggetto di un progetto di fattibilità.
2. Sulle aree di salvaguardia, rappresentate sulle tavole del PO e definite corridoi infrastrutturali, non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere permanente; sono ammessi esclusivamente manufatti temporanei, anche a destinazione agricola. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

CAPO 4 - Piani, programmi e interventi per l'accessibilità, la sicurezza e la vivibilità della città pubblica

Art. 117 - Programmazione degli interventi per abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, persegue l'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e nelle strutture della città pubblica che negli spazi e negli edifici privati.
2. In conformità con quanto indicato dal comma 6 dell'art.95 della LR. 65/2014 il Piano Operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adequata accessibilità delle strutture  uso pubblico, degli spazi comuni della città e delle infrastrutture per la mobilità.

Art. 118 - Piano per la protezione civile

1. Il Piano comunale di protezione civile approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 16.05.2025 è parte integrante del presente Piano Operativo, ai sensi dell'art.104 comma 4 della LR 65/2014. Le aree interessate da previsioni del Piano di Protezione civile, se non già destinate a funzioni pubbliche, possono essere individuate nelle tavole del Piano Operativo fra le aree destinate ad attrezzature di interesse comune AS di cui all'art. 102. Dette aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - interventi di nuova edificazione;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art. 119 - Interventi di edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
 - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
 - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
 - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale di proprietà pubblica costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63 della LR 65/2014.
3. Nel Comune di Pieve a Nievole, al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia sociale per rispondere ad un fabbisogno che scaturisce soprattutto dalla non disponibilità di alloggi ERP più che dal numero di domande per assegnazione di alloggi ERP, il Piano Operativo conferma per le aree di trasformazione di maggiori dimensioni fra quelle già previste dal RU previgente, l'obbligo di garantire un'aliquota di SE per alloggi di edilizia sociale od ERP.
4. Gli interventi di trasformazione per i quali è prescritta la destinazione ad edilizia sociale od ERP di una quota percentuale della superficie residenziale SE da edificare sono indicati nelle schede del Doc.2A, Parte prima, allegato alle presenti NTA. Le aliquote di edilizia sociale od ERP prescritta tengono conto: delle destinazioni e degli obblighi previsti dal RU previgente, della capacità edificatoria complessiva prevista dal PO nonché del carico di altri oneri e di opere di interesse pubblico (sistemazioni stradali, standard urbanistici ed interventi simili) a cui sono assoggettati le aree di trasformazione. In alternativa alla cessione della SE da edificare in aree già urbanizzate, è consentito cedere una equivalente SE di edifici residenziali esistenti oppure di corrispondere oneri aggiuntivi di urbanizzazione a destinazione vincolata nella misura stabilita da apposito Regolamento. 

PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO

Art. 120 - Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Nel territorio del Comune di Pieve a Nievole sono presenti:
 - due aree incluse fra le “aree ed immobili di notevole interesse pubblico” di cui all’art.136 del D.Lgs. 42/2004; esse sono descritte e disciplinate nel successivo art.121.
 - “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004; esse sono descritte e disciplinate come indicato nell’art. 122.

Art. 121 - Aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Lgs. 42/2004)

1. Nel territorio del Comune di Pieve a Nievole sono presenti due aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del D.Lgs 42/2004. Esse sono descritte nel successivo comma, ove si indicano le zone urbanistiche del PO che ricadono nel perimetro dell’area e si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella relativa scheda dell’Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, con particolare riferimento alle disposizioni prescrittive. Si precisa che l’individuazione delle zone urbanistiche che ricadono nei perimetri delle aree tutelate per decreto hanno un mero carattere descrittivo e non ha alcuna valenza normativa.
2. *Zona collinare sita nel territorio dei comuni di Montecatini Terme e Pieve a Nievole (D.M. 90124 del 15/11/1958, G.U. 294 del 06/12/1958). Motivazione. “la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con le sue colline, poste ad anfiteatro sulla ubertosa valle di Nievole, coperte di uliveti e di pinete e con le sue rade abitazioni coloniche costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale”.*
 - 2.1 Il vincolo, istituito con il D.M. 15/11/1958, interessa la porzione nord-occidentale del territorio comunale, caratterizzata dalla collina arborata e boscata, e si estende fino a includere parte delle aree urbane a nord del capoluogo, situate ai piedi del rilievo. Il perimetro dell’area vincolata è delimitato dagli assi viari di via del Poggetto, via Toselli e via Cosimini. Sotto il profilo urbanistico, il vincolo ricade prevalentemente nel territorio rurale, nelle zone E1 e, in misura minore, su porzioni del territorio urbanizzato, principalmente nelle zone B3. L’area vincolata è descritta e disciplinata nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, eco sistemica/ambientale, antropica e negli elementi della percezione nell’apposita scheda dell’Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 294/1958 del PIT-PPR, codice regionale 9047204, codice ministeriale 90124, tipologia c, d.
 - 2.2 Nelle aree vincolate il PO persegue gli obiettivi indicati nella scheda del PIT-PPR come riportati di seguito in relazione alle componenti strutturali del territorio: per la struttura

idrogeomorfologica “Tutelare la conformazione geomorfologica dei crinali e dei versanti”; per la struttura ecosistemica/ambientale “Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti e oliveti terrazzati)” e “Tutelare e migliorare il valore ecologico dei nuclei forestali e riqualificare i castagneti relittuali”; per la struttura antropica “Tutelare il nucleo di Montecatini Alto, nonché l’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell’impianto morfologico e non alterando la relazione morfologico-percettiva tra Montecatini Alto e paesaggio agrario circostante che sottolinea ed evidenzia il confine e la forma dell’insediamento con le coltivazioni tradizionali che arrivano a lambire l’edificato”, “Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica”, “Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna”, “Conservare i parchi e i giardini storici, l’unitarietà e le caratteristiche tipologiche di eventuali resedi, orti, parchi e giardini originari, o comunque storicizzati”, “Garantire la coerenza e la compatibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia con i caratteri insediativi storici consolidati, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa anche attraverso una articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica”, “Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto”, “Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario collinare tradizionale costituito da oliveti, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con il patrimonio rurale sparso” e “Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale”; per gli elementi della percezione “Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai tracciati stradali verso le colline, il nucleo di Montecatini Alto e le rade case coloniche e le visuali che si aprono dai punti di sosta accessibili al pubblico posti alla sommità delle colline”.

2.3 Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo di cui al D.M. 15/11/1958 riferite alle componenti strutturali del territorio e già richiamate nell’art.18 della Disciplina del Piano Strutturale. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nel perimetro del territorio assoggettato al vincolo debbono rispettare le prescrizioni contenute nella scheda 294/1958 del PIT-PPR che viene inserita nel Doc.4 “Relazione di conformità al PIT-PPR”.

3. *La fascia di territorio dell’autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (D.M. 90127 del 26/04/1973, G.U. 149 del 12/06/1973). Motivazione: “la predetta autostrada rappresenta un belvedere continuo verso la visuale dell’Appennino e degli antichi agglomerati urbani ricchi di ricordi storici, e dei loro immediati dintorni, ove ville, parchi e vaste zone verdi compongono un quadro paesistico di valore estetico e tradizionale”.*

3.1 Il vincolo paesaggistico, istituito con il D.M. del 26/04/1973, si estende su un’ampia fascia del territorio comunale in corrispondenza del tracciato autostradale. Tale tutela interessa sia le aree urbane del capoluogo limitrofe all’asse viario, sia le zone di pianura a vocazione agricola. Sotto il profilo urbanistico, il vincolo incide principalmente sul tessuto urbanizzato, prevalentemente nelle zone B1, B3, D1 e D3.1, e, in misura più contenuta, sul territorio rurale, interessando le zone E2 a monte dell’autostrada e le zone E3 a valle della stessa. L’area vincolata è descritta e disciplinata nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, antropica e nella struttura percettiva nell’apposita scheda dell’Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 149/1973 del PIT-PPR, codice regionale 9047069, codice ministeriale 90127, tipologia c, d.

3.2 Nelle aree vincolate il PO persegue gli obiettivi indicati nella scheda del PIT-PPR come

riportati di seguito in relazione alle componenti strutturali del territorio: per la struttura idrogeomorfologica “Conservare e tutelare gli ecosistemi naturali rappresentati dall'insieme dei fenomeni carsici superficiali e ipogei e i rilevanti valori paesistici che esprimono”; per la struttura antropica “Tutelare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale e “Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'Autostrada Firenze-Mare e i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica”; per la struttura percettiva “Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dall'autostrada Firenze-Mare verso il quadro paesistico di valore estetico e tradizionale costituito dall'Appennino, dagli agglomerati urbani storici e dai loro immediati dintorni con ville, parchi e vaste zone verdi”.

- 3.3 Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo di cui al D.M. 26/04/1973 riferite alle componenti strutturali del territorio e già richiamate nell'art.18 della Disciplina del Piano Strutturale. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nel perimetro del territorio assoggettato al vincolo debbono rispettare le prescrizioni contenute nella scheda 149/1973 del PIT-PPR che viene inserita nel Doc.4 “Relazione di conformità al PIT-PPR”.

Art. 122 - Aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004).

1. Nel territorio del Comune di Pieve a Nievole sono presenti le seguenti tipologie di “aree tutelate per legge” ai sensi dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, come individuate dal PIT-PPR:

b - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;

c - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

f - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;

i - Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448.

2. Il Piano Operativo ha provveduto a recepire la perimetrazione dei beni paesaggistici effettuata dal PIT-PPR e riportata nella tav. V.01 del Piano Strutturale. Per le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettere b), c), d) la rappresentazione cartografica ha valore meramente ricognitivo come indicato all'art. 5 comma 3 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR. Nei commi seguenti si richiamano, per ciascuna delle “aree tutelate per legge”, le norme di tutela indicate dallo stesso Elaborato 8B del PIT-PPR.

3. **Territori contermini ai laghi.** Tali territori, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004, interessano l'intorno territoriale del lago del Chiti, localizzato nel territorio comunale di Ponte Buggianese ma con un intorno che occupa una ridotta porzione del lato sud-ovest della pianura agricola del territorio comunale, che ricade precisamente nelle aree ad elevato grado di naturalità EN2 del Piano Operativo. Detto territorio è disciplinato all'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 7.1 alle lettere da a) ad e) gli obiettivi che, nei territori contermini ai laghi, devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del

territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi;

- al punto 7.2 alle lettere da a) a d) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate soprattutto nella disciplina delle aree rurali;
- al punto 7.3 alle lettere da a) ad f) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, debbono rispettare ove consentiti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica.

4. *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua.* Le fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati, ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. c) del Codice, interessano nella porzione nord del territorio comunale il corso d'acqua del torrente Righigiano, mentre nella porzione sud i corsi d'acqua del canale Maestro, del torrente Borra e del fiume Pescia nuova. La fascia del torrente Righigiano attraversa le aree rurali E1 e E2 e l'area speciale EX1, oltre che ridotte porzioni del territorio urbanizzato del capoluogo e della frazione "La Colonna", in genere ricadenti in zona B3. Le fasce dei corsi d'acqua tutelati nella porzione sud del territorio comunale ricadono principalmente nelle aree rurali E4 e nelle aree ad elevato grado di naturalità EN2. Le fasce di rispetto di questi corsi d'acqua sono disciplinate all'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 8.1 alle lettere da a) ad f) gli obiettivi che, nei territori contermini ai corsi d'acqua, devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica;
- al punto 8.2 alle lettere da a) ad o) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate nella disciplina del territorio urbanizzato attraversato dai corsi d'acqua, nella disciplina delle aree rurali E e delle aree ad elevato grado di naturalità EN percorse da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nonché nelle disposizioni del successivo art.123;
- al punto 8.3 alle lettere da a) a h) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi debbono rispettare, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica.

5. *Parchi e riserve nazionali o regionali.* Le aree del Padule di Fucecchio, individuate ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f) del Codice, interessano la porzione sud della pianura agricola del territorio comunale. Tale porzione rientra nelle aree di protezione esterna delle riserve del Padule (aree contigue delle riserve). Nell'area tutelata si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive e si rispettano le prescrizioni dell'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR. Il Piano Operativo individua tali aree quasi esclusivamente come "aree ad elevato grado di naturalità" EN2 e le disciplina all'art.78 nel modo seguente:

- applicando le disposizioni del Regolamento del sistema delle riserve naturali regionali "Padule di Fucecchio" e relative aree contigue, ai sensi delle leggi regionali 30/2015 e 65/2014, approvato con D.C.R. n.53 del 30 luglio 2020;
- richiamando il rispetto delle prescrizioni dell'art. 11 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

6. *Territori coperti da foreste e da boschi.* I boschi e le foreste di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 sono presenti in ridotte porzioni delle aree di pianura mentre interessano vaste zone del sistema collinare. In particolare, la copertura boschiva è predominante nel settore nord-occidentale, nel comparto che circonda il Poggio alla Guardia. Detti territori sono disciplinati all'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 12.1 alle lettere da a) ad i) gli obiettivi che, nelle aree boscate, devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il

PO), i piani di settore e gli interventi;

- al punto 12.2 alle lettere a) e b) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate soprattutto nella disciplina delle zone E1 e EN1 nonché in alcune specifiche norme delle NTA come il successivo art. 124;
- al punto 12.3 alle lettere a) e b) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti debbono rispettare nelle aree coperte da foreste e da boschi.

7. Zone umide. Le zone umide assoggettate a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art.142 comma 1, lett. l) del Codice, coincidono nel territorio di Pieve a Nievole quasi integralmente con il perimetro delle aree contigue delle riserve del Padule di Fucecchio. Queste aree, quindi, sono già in larga parte tutelate ai sensi della lett. f) dell'art. 142 comma 1 del Codice. Nelle zone umide il Piano Operativo persegue gli obiettivi, applica le direttive e rispetta le prescrizioni dell'art.14 dell'elaborato 8B del PIT-PPR espressamente richiamate agli artt.75 e 78 delle presenti NTA che rispettivamente disciplinano le zone E4 e EN2 in cui ricadono le zone umide.

Art. 123 - Corsi d'acqua

1. Sulle tavole 2.1, 2.2, 2.3 del territorio urbanizzato in scala 1/2.000 sono evidenziati i principali corsi d'acqua del territorio comunale. I corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2 lettera e) della LR 79/2012 sono rappresentati integralmente nelle tavole del territorio rurale 1.1 e 1.2 in scala 1/5.000, distinguendo i tratti tombati da quelli a cielo aperto.
2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
 - 2.1 Nelle fasce di rispetto di 10 mt dal piede esterno dell'argine od, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale, in particolare della LR 41/2018.
 - 2.2 Sul patrimonio edilizio esistente, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono consentiti interventi nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art.38 comma 5 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo.
 - 2.3 Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2.1, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedonali, di interventi di riqualificazione ambientale e di ogni altro intervento previsto o ammesso dalla LR 41/2018, nel rispetto delle eventuali disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004.
3. Ambiti di pertinenza fluviale
 - 3.1 Sulle tavole 1.1 e 1.2 per i principali corsi d'acqua del territorio comunale il PO individua, con apposita campitura, l'ambito di pertinenza fluviale costituito da: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua.
 - 3.2 In tale ambito, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate, della LR 41/2018 o contenute nelle presenti NTA, il Piano Operativo ammette e promuove:
 - interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e difesa di sponda dei corsi d'acqua da realizzare

- con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica,
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale,
- interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata.
- interventi di recupero delle opere d'arte stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti norme.

4. Contesti fluviali

- 4.1 In applicazione agli indirizzi e seguendo le indicazioni cartografiche del Piano Strutturale (art.18 comma 8 della Disciplina di Piano) il PO individua il contesto fluviale del torrente Nievole.
- 4.2 Nell'ambito del contesto fluviale si attuano gli interventi di tutela e valorizzazione dell'art.16, ed in particolare del comma 3, della Disciplina del PIT-PPR in conformità alla vigente legislazione sui corsi d'acqua, nel rispetto delle disposizioni di salvaguardia del D.lgs. 42/2004.

5. Direttrici di connessione

- 5.1 I principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale sono individuati dal PO, in coerenza ed in continuità con il PS, come le direttrici di connessione fondamentali della rete ecologica comunale.
- 5.2 In corrispondenza delle direttrici il Piano Operativo ammette e promuove:
 - azioni di riqualificazione e ricostituzione degli ecosistemi fluviali e ripariali allo scopo di realizzare una continuità longitudinale della componente vegetazionale e dare spessore alle fasce tampone,
 - mitigazione degli impatti delle opere trasversali al corso d'acqua,
 - fruizione di queste aree attraverso la realizzazione di sentieri e piste ciclopeditoni,
 - mantenimento della vegetazione esistente, eliminazione di specie invasive e malate e/o deperienti.

Art. 124 - Aree ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale e progetti per l'implementazione del verde e della forestazione urbana

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed in particolare con il PIT-PPR, punta a salvaguardare il patrimonio boschivo, gli elementi vegetali di pregio paesaggistico e/o di valore ecosistemico esistenti sul territorio comunale nonché a prevedere, favorire e sostenere l'incremento del patrimonio vegetale con interventi di forestazione urbana, di integrazione e differenziazione del paesaggio agrario, con estese ed organizzate dotazioni arboree sia in ambito urbano che nel territorio rurale.
2. Nel territorio del Comune di Pieve a Nievole le aree boscate, come evidenziato nelle tavole del PO e nel precedente art. 122 comma 4, sono quasi esclusivamente localizzate nell'ambito collinare. Il Piano Operativo tutela tali aree in conformità all'art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004, così come tutela le sistemazioni a parco e a giardino segnalate come aree a verde di particolare pregio (Vpreg), disciplinate dall'art.59 e connesse in genere ad emergenze storico architettoniche ES.
3. Nel territorio comunale non sono presenti alberi monumentali individuati secondo le disposizioni dell'art.7 della L.10/2013 e della LR 30/2015, Parte IV. Sono presenti invece elementi forestali isolati quali alberi camporili ed elementi lineari arborei ed arbustivi di interesse paesaggistico ambientale. Essi sono richiamati e disciplinati nel precedente art.79 al fine di preservarne la presenza e di farne elementi di riferimento per il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica, sia in ambito urbano che nel territorio rurale.

4. Il Piano Operativo promuove l'incremento e la protezione delle aree boscate e di valore ecologico, delle dotazioni arboree ed arbustive con le seguenti previsioni ed azioni:
 - l'individuazione di Poggio alla Guardia come area ad elevato grado di naturalità EN1 con una specifica disciplina di tutela e valorizzazione (art.77),
 - la salvaguardia nell'ambito dell'area rurale della collina arborata delle aree forestali puntuali e delle macchie boscate che intervallano le tradizionali colture dell'olivo e della vite (art.72),
 - la messa a dimora di alberature ed arbusti connessa agli interventi forestazione urbana e di riqualificazione dei margini urbani di cui al successivo art.125,
 - le buone pratiche e le opere di sistemazione ambientale nel territorio rurale di cui all'art. 64 nonché le opere di mitigazione e/o di compensazione ecologica, paesaggistica e ambientale indicate dalle presenti NTA e per le quali possono essere utilizzate anche le aree di previsione per l'ampliamento del sistema delle aree a verde pubblico e per il potenziamento e la qualificazione dei parchi urbani,
 - le premialità previste a sostegno degli interventi di riordino delle aree pertinenziali dei tessuti residenziali e produttivi finalizzate principalmente all'incremento delle dotazioni arboree in ambito urbano (articoli relativi alle zone B e D).
5. Il PO ammette ove necessario e come disciplinato all'art.79 comma 2 lo spostamento delle specie arboree e arbustive a condizione che siano messi in atto interventi compensativi al fine di non ridurre la superficie complessiva delle aree a verde ed il numero delle alberature.
6. Gli interventi di forestazione urbana e territoriale sono promossi dal PO, e sono sempre ammessi nelle aree a verde pubblico di progetto e nelle aree a verde di arredo stradale individuate dal PO. È consentito effettuare interventi di forestazione urbana e territoriale anche in aree non espressamente individuate dal PO, senza che questo costituisca variante allo stesso Piano Operativo, a condizione che detti interventi siano di iniziativa pubblica oppure, se di iniziativa privata, siano concordati con l'Amministrazione Comunale. Sono inoltre da incentivare in queste aree attività integrative quali una mirata fruizione dei luoghi, percorsi didattici e partecipazione attiva della cittadinanza.
7. Costituiscono ulteriore elemento di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale gli individui che fanno parte del patrimonio arboreo comunale. Sono distribuiti in prevalenza nel territorio urbanizzato in giardini e parchi pubblici o lungo le strade. Per tali elementi il PO promuove:
 - azioni di implementazione del patrimonio arboreo in particolare nelle zone ove sono riconosciute criticità quali punti caldi e/o zone pubbliche poco dotate di elementi arborei,
 - eliminazione degli individui che per condizioni fitosanitarie possono diventare una minaccia per la salvaguardia di persone e di cose,
 - un'adeguata azione di manutenzione e gestione del verde.

Art. 125 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani e varchi territoriali

Progetti di riqualificazione dei margini urbani

1. I progetti di riqualificazione dei margini urbani sono individuati con apposito simbolo sulle tavole del PO ed interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che si caratterizzano per il rapporto diretto con le aree rurali aperte e con condizioni climatiche favorevoli. Tali aree richiedono interventi mirati di riordino delle aree pertinenziali urbane e di qualificata ridefinizione dei confini con la zona agricola mediante:
 - la demolizione di manufatti incongrui o precari e, per quelli legittimi o condonati, una ricostruzione coerente con le qualità paesaggistiche del contesto,
 - interventi di ricucitura di assi viarii e di percorsi pedonali fra l'ambito urbano e quello rurale accompagnati dalle dovute opere di mitigazione,
 - la tutela delle testimonianze di valore storico culturale che caratterizzano le aree di

marginie e la conservazione degli elementi minori della rete ecologica (filari, siepi, boschetti, ecc);

- un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di specie arboree ed arbustive in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale o potenziare le dotazioni verdi nelle aree di margine con la funzione di tutelare e migliorare lo stato climatico locale e dei tessuti urbani di margine.

2. I progetti di riqualificazione dei margini urbani devono rispettare le specifiche disposizioni della disciplina di zona. Come indicato dalle presenti norme interventi di riqualificazione dei margini urbani sono comunque raccomandati anche nelle aree di confine fra il territorio rurale e il territorio urbanizzato non espressamente segnalati sulle tavole del PO.

Varchi territoriali

3. Nelle tavole del PO sono riportati con apposita simbologia i varchi territoriali. Essi hanno la funzione di evitare la saldatura degli insediamenti esistenti, mantenendo inediti i fronti liberi lungo le strade ed in profondità. In corrispondenza di detti varchi può essere ammessa solo la realizzazione di annessi agricoli di contenute dimensioni ed altezza, non altrimenti localizzabili e posizionati ad una distanza non inferiore a mt 100 dalla linea di confine della strada. In tali aree sono promosse azioni di rinverdimento allo scopo di salvaguardare la continuità ecologica con le aree limitrofe del territorio rurale. In caso di realizzazione di infrastrutture viarie devono essere previste le dovute misure di mitigazione incrementando le dotazioni di verde lungo la strada e/o laddove ritenuto necessario nel contesto di intervento.

Art. 126 - Aree per opere di regimazione idraulica (CE)

1. Il Piano Operativo individua nel modo seguente, sulle tavole della disciplina dei suoli, le opere di difesa del territorio dal rischio idraulico quali casse di espansione e di laminazione:
 - con apposita campitura e con la sigla CEe le casse di espansione e di laminazione esistenti; si fa presente che sulle tavole del primo Piano Operativo è indicata una sola cassa CEe, realizzata in adiacenza alla linea ferroviaria in stretta connessione con le opere per il suo raddoppio;
 - con apposita campitura, sovrapposta alla zonizzazione del territorio rurale, e senza alcuna sigla, le aree interessate da interventi di tipo A e B per la riduzione del rischio idraulico di cui al DPCM 05/11/99 - Piano di bacino del fiume Arno, stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico (PRI); l'unica previsione di questo tipo presente nel territorio di Pieve a Nievole è una cassa di tipo B che interessa l'estremità sud del territorio comunale costituita dalle Aree contigue delle Riserve del Padule di Fucecchio.
2. Sulle aree interessate dagli interventi strutturali di tipo A e B si applicano le specifiche disposizioni di cui al DPCM 05/11/99 - PRI, che comportano vincolo di inedificabilità con le precisazioni e le esclusioni definite nelle Norme 2 e 3 della Disciplina di Piano del PRI.
3. Nel presente PO, allo stato attuale, non sono previste casse di espansione o di laminazione di progetto. Esse, ancorchè non previste, sono comunque disciplinate in questo comma al fine di favorirne la previsione anche in fase di gestione del PO. Le aree interessate da tali opere devono essere individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla CEp e sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti alla realizzazione di opere idrauliche. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa modificate, consentano una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato naturale o ad uso agricolo, con la servitù di pubblica utilità. Su tali aree, fino alla realizzazione degli interventi, non sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione delle opere di regimazione idraulica ivi previste. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono.
4. Il Comune può, con apposite varianti allo stesso PO, individuare aree da destinare ad opere di

regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità. È comunque sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante al PO, realizzare opere di regimazione idraulica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato su aree a verde pubblico esistenti (Ve) e, nei casi in cui tale eventualità sia prevista nelle schede degli interventi di trasformazione, anche su aree a verde pubblico di progetto (Vp) e, se le opere saranno gestite direttamente dai privati sulla base di apposita convenzione od atto d'obbligo, anche su aree destinate a verde privato.

5. Le casse d'espansione con funzionalità di opere idrauliche per la mitigazione del rischio sono soggette a quanto disposto dalla L.R. 80/2015.

TITOLO IX - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA. DISPOSIZIONI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE

CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 127 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se, nelle aree interessate, come indicato all'art.8 comma 4, siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.128, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi ed alle prescrizioni per la sostenibilità contenute nella Disciplina del PTC della Provincia di Pistoia, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. I piani attuativi dovranno poi dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto ambientale, secondo quanto indicato all'art.8 delle presenti norme.

Art. 128 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Fatte salve eventuali e più dettagliate disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio come indicato al comma 3 del precedente articolo 127, agli interventi che eccedono la

ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione, fermo restando le condizioni di cui all'art. 4 comma 10 della LR 65/2014 e il relativo ambito di applicazione.

2. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

2.1 È vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.

2.2 Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

2.3 Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

2.4 In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, se non già prescritto dalla disciplina di zona, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree autoctone e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà integrare gli interventi di piantumazione di aree pubbliche e private con le misure adottate in ambito di forestazione urbana e riduzione dell'isola di calore. Le stesse convenzioni potranno prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di forestazione urbana su area privata con obbligo a carico dei privati del mantenimento, la manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.

3. Modificazione della permeabilità dei suoli

3.1 Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

3.2 La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3.3 La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

3.4 I progetti delle trasformazioni urbanistiche che comportano interventi sulle pertinenze esterne devono dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e devono valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d'acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento.

3.5 Le suddette realizzazioni di idonei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di “soluzioni basate sulla natura” (NBS) sono obbligatorie, salvo documentati motivi, per piani attuativi e progetti che comportano impermeabilizzazioni superiori alla soglia di superfici permeabile individuata nel PO.

3.6 Il Comune nell’ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d’acqua e di ripristino di tratti di corsi d’acqua tombati.

4. Approvvigionamento e risparmio idrico

4.1 In relazione alle problematiche relative all’approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui al commi 4.2 e 4.3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

4.2 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l’intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall’intervento;
- b) valutare l’impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell’utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l’impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l’utilizzo dell’acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l’impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell’adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l’attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l’impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

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

- a) prevedere l’installazione di contatori per il consumo dell’acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

4.4 Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l’attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l’impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore

qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

4.5 Le opere sulla rete pubblica di approvvigionamento eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

5. Depurazione

5.1 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2 Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

5.3 Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6.1 Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2 Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

6.3 Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

6.4 In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

7. Inquinamento acustico

7.1 Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definiti dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

7.2 In caso di discrepanza tra PCCA e strumenti urbanistici, dovrà essere effettuata variante al PCCA, nelle more della quale le previsioni urbanistiche in contrasto sono da considerare differite.

8. Risparmio energetico e clima urbano

8.1 Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

8.2 Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

8.3 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità

tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

8.4 Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

8.5 Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla vigente normativa;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

9. Siti da bonificare e rifiuti

9.1 Per le aree comprese tra i siti da bonificare o incluse nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al Dlgs 152/2006 valgono le limitazioni all'attività edilizia di cui all'art. 13 bis della LR 25/98 e gli usi e prescrizioni derivanti dalle analisi di rischio approvate dal Comune o dalle certificazioni di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciati dalla Regione.

9.2 I progetti degli interventi di trasformazione dovranno rendere conto della fattibilità tecnica economica per l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e riciclati o di recupero oltre i minimi di legge.

9.3 I Piani attuativi e PUC dovranno dare conto della capacità di raccolta rifiuti da parte dell'ente gestore a seguito di incremento del carico urbanistico, specificando eventuali misure a carico del privato o dell'ente gestore necessarie a garantire il servizio.

CAPO 2 - Disposizioni geologiche idrauliche e sismiche

Art. 129 - Campo di applicazione delle norme

1. In questo titolo si definiscono i criteri, parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologica, geotecnica, sismica, idrogeologica e idraulica riguardanti:
 - le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
 - gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE);
 - gli interventi di qualsiasi altra natura che abbiano interazioni con il suolo e il sottosuolo.
2. Queste disposizioni fanno particolare riferimento ai contenuti del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Art. 130 - Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali

1. Gli elaborati descrittivi i condizionamenti geologici, sismici e di rischio idraulico del Piano Operativo sono i seguenti:
 - GEO.Rel. Relazione geologica di fattibilità
 - Allegato GEO.A Schede norma geologiche
 - Allegato GEO.B Disposizioni per la redazione della Relazione Geologica
 - IDR.00 Relazione idraulica con allegato schede di valutazione delle trasformazioni urbanistiche.
2. Le cartografie geologiche, sismiche e idrauliche del Piano Operativo:
 - Tav.GEO.01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
 - Tav.GEO.02 Carta della vulnerabilità sismica
 - Tav.GEO.03 Carta dell'esposizione sismica
 - Tav.GEO.04 Carta delle aree a rischio sismico
 - Tav IDR. 01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali.
3. Gli elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità geologica, sismica e di rischio idraulico delle aree di trasformazione del Piano Operativo sono descritte nell'Allegato GEO.A Schede norma geologiche e nella Tabella Generale dei condizionamenti geologici e sismici e derivano dal confronto fra le rispettive pericolosità e le previsioni urbanistiche.
4. La gestione su GIS delle cartografie ha permesso, con metodi di geoprocessing, l'attribuzione di un grado di fattibilità alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali; i risultati di queste analisi sono descritti negli elaborati geologici dispositivi del Piano Operativo.

Art. 131 - Opere per la messa in sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica e sismica

1. Le norme e le prescrizioni di cui agli articoli seguenti fanno riferimento a opere per la messa in sicurezza sia del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) che delle nuove previsioni insediative e infrastrutturali. Si chiarisce di seguito il significato dei vari termini utilizzati.
2. *Glossario dei termini utilizzati*

Indagini geologiche: rilievi geologi di superficie, rilievi fotogeologici, idrogeologici e strutturali, prospezioni geognostiche speditive (scavi meccanici).

Prospezioni geognostiche: sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ, prove penetrometriche statiche (CPT) o dinamiche pesanti (DPSH) di tipo standard, indagini geofisiche, indagini geoelettriche, prelievo e analisi fisico-meccaniche di campioni disturbati e indisturbati di terre).

Interventi per la messa in sicurezza geologica, geotecnica e sismica sui terreni di fondazione, rilevati, sbancamenti, scavi e sui versanti:

Opere strutturali: opere di contenimento (muri e opere similari), briglie, fondazioni speciali (palificazioni), terre armate, consolidamenti (tiranti, micropali), palificate (anche di Ingegneria Naturalistica).

Opere non strutturali: drenaggi, inerbimenti, altre opere di rivegetazione, rimboschimenti, altre opere di Ingegneria Naturalistica (vedi Principi e linee guida per l'Ingegneria Naturalistica - Sviluppi e applicazioni in Toscana, Regione Toscana, AA. VV. 2001).

Interventi per la messa in sicurezza idrogeologica (falda idrica): paratie e palancole, pozzi e trincee drenanti.

Interventi e opere di non significativa incidenza: per interventi e opere di non significativa incidenza, in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intende:

- aree a verde prive di infrastrutture, aree di corredo stradale, arredi urbani non ancorati al suolo;
- scavi di sbancamento in aree con pendenze minori del 15%, di altezza massima pari a 1,50 m.
- scavi a sezione ristretta in aree con pendenze minori del 15%, con profondità massima di 1,50 m.;
- recinzioni e muri di sostegno e contenimento di elevazione non superiore a 1,50 m. e non riguardanti edifici e altre opere infrastrutturali;
- interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per l'utilizzazione agricola del suolo.

Interventi e opere di modesta incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, opere di modesta incidenza in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intende:

- Porticati, box, pergolati, gazebi, tettoie, ricoveri per animali domestici o da cortile, serre stagionali, silos orizzontali, serbatoi ≤ 3 mc.;
- Cabine elettriche di altezza non superiore a 3 m., stazioni di pressurizzazioni del gas o di sollevamento reflui, armadi di controllo, colonnine antincendio, nonché ogni altro impianto ad essi riconducibile, avente caratteristiche similari;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Manufatti e strutture precarie e ogni altra opera non ancorata al suolo;
- Garage, annessi magazzini, volumi tecnici, in aderenza agli edifici esistenti di superficie ≤ 50 mq. e volume ≤ 150 mc.;
- Ampliamenti per sopraelevazione di superficie ≤ 50 mq. e volume ≤ 150 mc.;
- Interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi maggiori di 50 cm.;
- Infrastrutture a rete in aree con pendenza minore del 15% (rete gas, rete elettrica, acquedotto, fognature, telecomunicazioni) esclusi viabilità e parcheggi;
- Interventi non edificatori e non infrastrutturali in zone agricole in aree con pendenza minore del 15% che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000;
- riordini fondiari e/o bonifiche agrarie in aree con pendenze minori del 10%, di superficie inferiore a 5.000 mq. e con movimenti di terre per volumetrie totali massime di 2.500 mc.;
- Interventi di demolizione senza ricostruzione finalizzati al recupero dello stato originario dei luoghi.

Interventi e opere di significativa incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, opere di significativa incidenza in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intendono tutti quegli interventi ricadenti in classe di indagine 2, 3 e

4 ai sensi dell'Allegato 1 Art. 5 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R Regolamento di attuazione dell'articolo 181 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

Interventi e opere di non significativa incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, opere di non significativa incidenza in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intendono tutti quegli interventi ricadenti in classe di indagine 1 ai sensi dell'Allegato 1 Art. 5 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R.

Interventi privi di rilevanza: per interventi privi di rilevanza si intendono gli interventi di cui all'Allegato C Art. 12 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R.

Patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente. In relazione alle prescrizioni contenute negli elaborati di pericolosità e fattibilità si intende per "patrimonio edilizio esistente" (PEE) le aree edificate, le aree edificate di completamento a prevalente funzione residenziale, di riqualificazione urbanistica, le aree produttive, commerciali, direzionali, le aree per servizi e le infrastrutture esistenti.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali (opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. a) e b) della L.R.T. 41/2018): casse di espansione laminazione delle piene fluviali; aree a laminazione controllata; adeguamenti della sezione idraulica dei corsi d'acqua (alvei, argini fluviali e ponti, pennelli, briglie e altre opere trasversali); arginature.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali a carattere locale: si tratta di opere anche non direttamente connesse con i corsi d'acqua, quali aree a laminazione controllata di battenti idraulici anche di transito, adiacenti agli interventi, arginate e con manufatti di sfioro, destinate ad accogliere anche i volumi sottratti all'infiltrazione per le nuove impermeabilizzazioni, con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale, argini di protezione.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica non strutturali (assimilabili alle opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. c) della L.R.T. 41/2018): aree di laminazione semi naturali; rialzamenti dei terreni e rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, senza aggravio sul rischio idraulico nelle aree contermini; vasche di accumulo dei volumi riferiti ai battenti idraulici con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale; aree di stoccaggio provvisorio dei volumi idrici di compenso valutati sul battente idraulico atteso, localizzate all'interno dell'area di previsione o in aree ad essa limitrofe rese disponibili, non edificabili, chiaramente delimitate e confinate.

Sistemi di autosicurezza (opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. d) della L.R.T. 41/2018): per interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente, in pericolosità idraulica elevata e molto elevata, in aree edificate, da definirsi e dimensionarsi sulla base degli approfondimenti di indagine di supporto ai progetti definitivi senza incremento delle pericolosità in altre aree (rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, soglie, paratie stagne, infissi speciali locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, accessi a locali in sottosuolo con soglia a quote superiori al battente idraulico atteso e franco di sicurezza).

Interventi a diverso grado di vulnerabilità: per interventi ad alto grado di vulnerabilità si intendono edifici strategici e rilevanti, opere di interesse pubblico riferite a servizi essenziali

(ospedali, scuole, strutture socio-sanitarie e socio assistenziali); per interventi a basso grado di vulnerabilità si intendono i già definiti “interventi edilizi, infrastrutturali e opere di non rilevante incidenza e di modesta incidenza”.

Vulnerabilità del territorio: grado di perdita prodotto su un certo elemento o gruppi di elementi esposti a rischio, risultante dal verificarsi di un fenomeno naturale di una determinata intensità. La Vulnerabilità è espressa in una scala compresa fra 0 (nessuna perdita) e 1 (perdita totale) ed è una funzione dell'intensità del fenomeno e dell'elemento a rischio (CNR - GNDC 1994).

Pericolosità: la probabilità che un fenomeno potenzialmente distruttivo di determinata intensità si verifichi in un dato periodo di tempo e in una determinata area (CNR - GNDC 1994). La pericolosità esprime unicamente la probabilità di accadimento di un fenomeno naturale e non la probabilità che il verificarsi di tale fenomeno possa comportare danni a beni di qualsiasi tipo.

Art. 132 - Gli elaborati descrittivi delle pericolosità geologiche, sismiche e idrauliche

1. Questo articolo descrive gli elaborati geologici di pericolosità redatti a supporto del nuovo Piano Strutturale secondo i criteri determinati dal D.P.G.R. n.5/R 30/01/2020.
2. In relazione ai condizionamenti geologici, sismici e di rischio idraulico gli aspetti di maggiore rilevanza sono descritti nei seguenti elaborati del Piano Strutturale:
 - Tav.GEO.06 PS Carta della pericolosità geologica
 - Tav.GEO.07 PS Carta della pericolosità sismica locale
 - IDR.01 Relazione idrologica ed idraulica
 - IDR.04 Carta dei battenti Tr 200 anni
 - IDR.06 Carta della pericolosità idraulica
 - IDR.07 Carta della magnitudo idraulica
 - IDR.08 Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali
3. Le classi di pericolosità geologica sono state suddivise in ulteriori indici per favorire la valutazione del grado di pericolosità attribuito e il fattore geomorfologico che lo ha originato (Tav. GEO.04 Carta geomorfologica) ai fini della definizione delle rispettive fattibilità.

Art. 133 - Criteri generali di fattibilità per fattori geologici sismici e idraulici

1. Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità, di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Art. 134 - Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici

1. Oltre ai criteri di seguito indicati è necessario rispettare quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

FG1 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa

In queste aree non è necessario prescrivere condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) di modesta incidenza in aree a pericolosità

geologica bassa, che non incidono sulle parti strutturali e sulle fondazioni dell'edificio, non sono subordinati di conseguenza alla realizzazione di opere di adeguamento e compatibilizzazione.

FG2 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media. Interventi di modesta incidenza e a bassa vulnerabilità in pericolosità elevata e molto elevata

In queste aree le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Classificazione specifica:

FG2a Interventi in pericolosità geologica media per fattori geomorfologici

FG2b Interventi in pericolosità geologica media per fattori topografici (pendenze 15%-25%)

FG3 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata

Classificazione specifica:

FG3a Interventi in pericolosità geologica elevata per fattori geomorfologici

FG3b Interventi in pericolosità geologica elevata per fattori geotecnici (terreni scadenti)

a) Interventi di nuova costruzione

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

FG4 Interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata

Classificazione specifica:

FG4a Pericolosità geologica molto elevata per fattori geomorfologici

FG4c Pericolosità geologica molto elevata per fattori antropici

a) Interventi di nuova costruzione

Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi, indagini, prospezioni geognostiche, prospezioni

geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- 1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- 2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- 3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi, indagini prospezioni geognostiche e geofisiche sono tali da:

- 1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- 2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
- 3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Le indagini geologico - tecniche e la definizione delle prospezioni geognostiche a corredo dei progetti edilizi sono comunque subordinate al rispetto di quanto prescritto nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R Art.5 e Allegato 1 “Linee guida sulle tipologie e classi di indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare ai progetti da presentare ai sensi dell’art. 3 del Reg.1R/2022”.

Art. 135 - Condizionamenti derivanti dalle disposizioni del Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

1. La fattibilità degli interventi edificatori e infrastrutturali per i fattori geomorfologici deve essere valutata anche in relazione alle disposizioni del PAI vigente e in prospettiva con le disposizioni del Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico (PAI) del Distretto Idrografico dell’Appennino settentrionale, per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica e relative misure di salvaguardia.
2. Gli elementi costituenti la Carta geomorfologica del Piano Strutturale e le pericolosità da essa derivate e descritte nella Carta delle aree a pericolosità geologica sono sostanzialmente coerenti con le pericolosità del PAI vigente e con quelle del PAI adottato.
3. Nella Carta della pericolosità geologica del Piano Strutturale sono raffigurate ulteriori altre aree in pericolosità elevata non derivanti direttamente da dissesti (terreni scadenti, rilevanti modifiche morfologiche, siti inquinati, ecc.).
4. Allo stato attuale della pianificazione di distretto, luglio 2026, considerando che non si è ancora conclusa la procedura di aggiornamento del “PAI Dissesti” finalizzata alla sua approvazione, è da intendersi che agli interventi previsti si applicano ulteriori misure di salvaguardia, consistenti nel considerare i condizionamenti e i limiti derivanti dalle più gravose condizioni di pericolosità.
5. Per il PAI vigente sono in particolare da considerarsi gli articoli:
Art. 10. Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.
Art. 11. Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.
5. Per il PAI adottato sono in particolare da considerarsi gli articoli:
Art. 8 - Aree a pericolosità molto elevata (P4) - Norme.
Art. 9 - Aree a pericolosità molto elevata (P4) - Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio.

Art. 10 - Aree a pericolosità elevata (P3a) - Norme.

Art. 11 - Aree a pericolosità elevata (P3b) - Norme

Art. 12 - Aree a pericolosità elevata (P3a e P3b) - Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

Art. 13 - Aree a pericolosità media (P2) e bassa (P1) - Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

Art. 14 - Aree oggetto di subsidenza per effetto di emungimento di acque sotterranee.

Art. 136 - Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici

1. Con riferimento alle aree caratterizzate dagli studi di Microzonazione Sismica di secondo livello, valgono le seguenti disposizioni.

FS1 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

FS2 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale media

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre 40 metri di profondità dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno - struttura nella fase della progettazione edilizia.

FS3 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata per fattori di amplificazione

FS3ga Pericolosità sismica locale elevata per fattori geomorfologici

FS3gt Pericolosità sismica locale elevata per fattori geotecnici

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini, prospezioni geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" - LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione - ZRLQ";
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini, prospezioni geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini e prospezioni geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia

tarata mediante prospezioni geognostiche;

- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro 40 metri di profondità dal piano campagna, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini e prospezioni geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e prospezioni geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.
- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi, indagini, prospezioni geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito per gli interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.

Nell'ambito delle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2 Azione Sismica), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione:

- aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tali analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- in aree caratterizzate da instabilità di versante quiescente la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza secondo quanto definito per gli interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) lettera a).

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree caratterizzate da instabilità di versante quiescente è subordinata a quanto indicato per gli interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) lettera b).
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in pericolosità sismica locale elevata, che non incidono sulle parti strutturali dell'edificio e gli interventi di riparazione o locali (NTC 2018 punto 8.4.3), non sono subordinati di conseguenza alla realizzazione di opere di miglioramento o adeguamento sismico.
- Nel caso che gli interventi incidano sulle parti strutturali dell'edificio il piano attuativo o il progetto edilizio dovranno prevedere opere di miglioramento o adeguamento sismico in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4.
- Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito

delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

FS4ga Pericolosità sismica locale molto elevata per fattori geomorfologici

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4ga), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci è effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini e prospezioni geofisiche, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci” - FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all’O.D.P.C.M. 3907/2010. Per tali aree sono individuate le “Zone di suscettibilità - ZSFAC” e le “Zone di rispetto - ZRFAC” della faglia attiva e capace.
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini, prospezioni geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell’Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” - LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’O.D.P.C.M. 3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle “zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e delle “zone di rispetto a liquefazione - ZRLQ”.
- nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi, indagini, prospezioni geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito per gli interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4), tenuto conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’O.D.P.C.M. 3907/2010.
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

Con riferimento agli interventi in aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3), identificabile con le aree alle quali sia attribuito un Fattore di amplificazione (F_x) > 1.4, la valutazione dell’azione sismica (NTC 2018, par.3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, par.3.2.2 e par.7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d’indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell’articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d’indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell’articolo 181 della L.R. 65/2014.

FS4f Pericolosità sismica locale molto elevata

Interventi in zone interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie.

Interventi in zone caratterizzate da terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti.

Art. 137 - Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni

1. La pericolosità idraulica ai sensi del PGRA viene così di seguito definita:

Pericolosità idraulica P1, contraddistinta da alluvioni rare, ovvero fenomeni con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni;

Pericolosità idraulica P2, contraddistinta da alluvioni poco frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;

Pericolosità idraulica P3, contraddistinta da alluvioni frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.

2. La magnitudo idraulica è definita dalla L.R. 41/2018 e smi:

Magnitudo idraulica moderata di cui alla lett. h1) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.

Magnitudo idraulica severa di cui alla lett. h2) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.

Magnitudo idraulica molto severa di cui alla lett. h3) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.

3. Le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi sono definite dalla L.R. 41/2018 e smi, con particolare riguardo a:

- Articolo 3: Interventi nella fascia di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede d'argine
- Articolo 10: Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti
- Articolo 11: Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- Articolo 12: Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- Articolo 13: Interventi riguardanti infrastrutture lineari o a rete
- Articolo 14: Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali
- Articolo 16: Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato
- Articolo 18: Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti e per la magnitudo idraulica

4. Sotto il profilo idraulico la quota di riferimento del terreno per la definizione della sicurezza idraulica è quella desunta dal LIDAR_DTM di punti fissi prospicienti il lotto di interesse o ben individuabili (viabilità, marciapiede o terreno non modificato).

5. Per interventi di natura edilizia, la quota di sicurezza idraulica è data dalla somma della quota del terreno come sopra individuata più il battente duecentennale, desunto dalla tavola IDR.02 più un opportuno franco di sicurezza idraulico, stabilito convenzionalmente in 30 cm. Pertanto per gli interventi edilizi che prevedono opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 deve essere assunto, oltre al battente TR 200 anni atteso, anche un franco di sicurezza pari a 30 cm.

6. Per i parcheggi, per la viabilità e per le aree a verde il raggiungimento del rischio medio R2 è assicurato quando, in caso di magnitudo moderata, il battente massimo TR 200 anni è pari a 30 cm. In caso di magnitudo severa o molto severa il rischio medio R2 si persegue mediante sopraelevazione sopra il battente TR200 anni

7. Relativamente alle opere di sopraelevazione di cui all'art. 8 comma 1 lett. c) per il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree si dovrà prevedere preferenzialmente come schema edilizio la trasparenza idraulica (pilotis, intercapedini, etc.) in modo da non alterare le linee di scorrimento dell'acqua. In caso di impossibilità di attuare questo schema edilizio per profili paesaggistici ambientali o architettonici, il progettista dovrà sviluppare un progetto di dettaglio che dimostri la creazione di un volume di "compensazione" di capacità sufficiente (pari al volume del battente duecentennale ingombrato dall'opera e dalle relative pertinenze), ed un insieme di fosse/condotte che costituiscono un sistema atto a drenare in modo controllato e tarato le acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque, in modo

da non alterare la portata complessiva in uscita dal lotto o dall'area di competenza dell'opera fra stato ante e post operam. Detto sistema è subordinato all'approvazione da parte del comune previo, se ritenuto necessario, parere tecnico da parte del Genio Civile.

8. Nel caso in cui un fabbricato o un'area di realizzazione di un nuovo intervento siano interessati da più classi di pericolosità si dovrà assumere quale riferimento la pericolosità più gravosa, salvo che lo stesso sia interessato per la quasi totalità da un'unica pericolosità e da frange marginali di pericolosità superiore, in corrispondenza degli spigoli.
9. Per gli interventi che ricadono nelle aree presidiate dai sistemi arginali, di cui alla tavola IDR.08 del PS vige il rispetto dell'articolo 14 della L.R. 41/2018.

Art. 138 - Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari

1. Oltre a quanto normato dal precedente articolo e a quanto prescritto dalle L.R. 41/2018 e smi si individuano alcune casistiche specifiche e particolari.

Interventi ricadenti in pericolosità idraulica P1

Gli interventi edilizi e/o infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggetti a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ad eccezione delle opere a tutela del reticolo idrografico superficiale. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica o Idraulica e/o Geotecnica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

Interventi di difesa locale

Per "interventi di difesa locale", di cui alla lettera p) dell'Art. 2 della l.r. 41/2018, si intendono quegli interventi di protezione da realizzarsi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente inserito nel tessuto insediativo, finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento o insieme di elementi esposti all'evento alluvionale.

Le opere e/o interventi di difesa locale consistono nell'adozione di barriere impermeabili (porte e/o finestre a tenuta stagna o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico costruttivi), sistemi di impermeabilizzazione, sistemi di difesa delle reti e degli impianti, valvole di non ritorno paratie, di efficacia comunque comprovata, che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente idraulico atteso.

Le opere di difesa locale dovranno riguardare l'intera unità immobiliare potenzialmente esposta, anche se alcune parti non sono direttamente esposte. Ogni intervento di difesa locale deve essere sempre accompagnato da un Piano per la gestione delle emergenze locale coordinato con il Piano di protezione civile comunale, al fine di prendere consapevolezza del rischio e mettere in atto comportamenti e misure di protezione dall'evento alluvionale.

Nuove recinzioni in aree P2 e P3

Da un punto di vista idraulico sono ammesse nuove recinzioni in aree P2 o P3 solo se realizzate in trasparenza idraulica.

Art. 139 - Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. La realizzazione nuovi interventi nelle aree pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti che prevedano la realizzazione di opere e locali in sottosuolo, sia di tipo interrato che seminterrato, ad uso residenziale, garage e parcheggi, locali o pertinenze anche non

residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi e il pernottamento è regolata dalla disposizione dell'Art. 11 commi 3, 4 e 4 della L.R.T. 41/2018.

2. Interventi su opere e locali in sottosuolo esistenti, aventi la caratteristiche di cui al punto precedente, sono regolati dall'Art. 12 della L.R.T. 41/2018, in particolare dal comma 8 per i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.
3. Nelle aree pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti è ammessa la realizzazione di locali di scarsa incidenza sul suolo destinati a impianti e attrezzature tecnologiche, quali cisterne, depositi del gas, purché progettati in modo tale da escludere sversamenti accidentali in occasione di eventi critici.

Art. 140 - Limiti e condizionamenti alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali

1. Questo Piano Operativo non prevede interventi di trasformazione ricadenti in pericolosità geologica e sismica molto elevata.
2. Per gli interventi in aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata derivante da fattori di amplificazione sono da redigersi studi di approfondimento come descritto negli articoli precedenti.
3. In relazione agli aspetti geologici, geomorfologici e sismici nella parte collinare del comune, sono presenti fenomeni di instabilità che interessano insediamenti e tratti stradali e che potrebbero essere interessati da interventi consentiti nel territorio rurale.

Art. 141 - Fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche connesse alle risorse idriche

1. Gli interventi di nuova edificazione che possano incrementare situazioni di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità sono condizionati al rispetto dei seguenti criteri generali, oltre che di quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:
 - la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
 - la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento della falda.
2. Per tutti gli interventi, compresi quelli sul Patrimonio Edilizio Esistente e per gli interventi anche non edificatori e nel territorio rurale valgono le disposizioni di cui agli articoli seguenti in tema di tutela delle condizioni idrogeologiche.

Art. 142 - Criteri generali di fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche idrogeologiche

1. In tutto il territorio comunale, di collina e fondovalle, interventi di qualsiasi natura dovranno considerare gli eventuali effetti sulle condizioni idrogeologiche locali.
2. La Relazione Geologica dovrà essere supportata da indagini adeguate e commisurate alla vulnerabilità della falda; in particolare:
 - per ogni nuovo intervento edificatorio e infrastrutturale, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, per ogni altro intervento che comporti una consistente modifica della morfologia dei luoghi rilevabile alla scala di dettaglio cartografico 1:1.000, la RG dovrà essere supportata da prospezioni o indagini che definiscano le condizioni idrogeologiche locali e le caratteristiche della falda (misure tramite appositi piezometri o pozzi anche esistenti);

- per interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti non superiori ai 100 mq., interventi di modesta incidenza sul suolo e modesti manufatti, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, le condizioni idrogeologiche locali possono essere definite sulla base di informazioni acquisite in un intorno significativo dell'area di progetto.
3. I progetti dovranno tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica. Le opere di tutela delle acque di sottosuolo e di messa in sicurezza delle strutture dall'interazione con le acque di sottosuolo dovranno essere descritte negli elaborati progettuali.

APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo, organizzati secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n. 682 del 26/06/2017.

In relazione alle tabelle del dimensionamento tratte dalla citata DGR 682/2017, si fa presente quanto segue:

- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita e di attività commerciali sono unificate in un solo parametro come indicato nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità alla disposizione del DPGR 32/R/2017 art. 6 comma 3 viene comunque distinto il dimensionamento delle MSV, mentre non viene segnalato allo stato attuale alcun dimensionamento per le GSV non essendo previste sul territorio comunale;
- le destinazioni produttive sono comprensive delle superfici per la destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificabile (o edificata) SE; a tale parametro, introdotto dal DPGR 39/R/2018, fanno riferimento e si rapportano anche i dimensionamenti precedenti ancorché calcolati con diversi parametri. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana (illustrati nella prima parte dell'Allegato 2A), del dimensionamento degli interventi assoggettati a conferenza di copianificazione (illustrati nella seconda parte del medesimo Allegato 2A), nonché di una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio piccoli interventi di completamento edilizio consentiti nelle diverse zone D del territorio urbanizzato o gli interventi di riqualificazione o di rigenerazione urbana che possono essere attuati durante la gestione del PO anche se non espressamente previsti dallo stesso Piano. Tali valori sono individuati nelle tabelle con la dicitura "*plafond*" da intendersi come valori limiti non superabili per interventi non tabulati e non quantificabili né localizzabili esattamente per ciascuna destinazione d'uso nel territorio urbanizzato. Non rientrano nel dimensionamento insediativo del PO gli interventi di ampliamento di strutture ex art.25 comma 2 della LR 65/2014 o di realizzazione di piccole strutture di servizio ricadenti sulle aree del territorio rurale di cui all' art.64 comma 1 lett. d) della stessa LR 65/2014, purché realizzate nei limiti indicati nel Capo 4 Titolo V delle NTA del PO (fatta eccezione per gli interventi di copianificazione di cui all'art.88 che rientrano nel dimensionamento e sono oggetto di specifiche schede norma nel Doc. 2A, Parte seconda, allegato alle NTA).

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che valgono le tabelle di

sintesi di ciascuna UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE interessata.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono il risultato della somma degli abitanti presenti al 30/09/2025, degli abitanti previsti da interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili) e degli abitanti insediabili sulla base delle previsioni del PO. Gli abitanti insediabili sono calcolati sulla base del rapporto di 1 abitante/35 mq di SE come indicato nelle NTA del PO.

Dimensionamento del PS per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	1		
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	4,05		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2.400	4.500			
Industriale artigianale	1.500	0			
Commercio al dettaglio	800	3.000			
Di cui MSV	0	1.600			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	2.000			
Direzionale di servizio	1.000	3.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	5.700	12.500	0	0	0
TOTALE NE + R	18.200		0		

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	2				
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	8,65				
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato				
			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE		
	Nuova edificazione		Riuso		Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	14.000		4.000				
Industriale artigianale	6.500		0		9.000		
Commercio al dettaglio	3.200		1.800				
Di cui MSV	1.600		900				
Di cui GSV	0		0				
Turistico - ricettiva	0		1.500				
Direzionale di servizio	7.500		3.000				
Commerciale all'ingrosso e depositi	0		0				
TOTALI	31.200		10.300		9.000	0	0
TOTALE NE + R	41.500				9.000		

Dimensionamento del PS per l'intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato	
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE	Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	16.400	8.500			
Industriale artigianale	8.000	0	9.000		
Commercio al dettaglio	4.000	4.800			
Di cui MSV	1.600	2.500			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	3.500			
Direzionale di servizio	8.500	6.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	36.900	22.800	9.000	0	0
TOTALE NE + R	59.700			9.000	

Dimensionamento del PO per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE		1				
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):		4,05				
Abitanti al 30/09/2025:	3499	Abitanti previsti da interventi in corso:		0	Abitanti previsti da interventi del PO:	121	Abitanti totali previsti:	3620
Codici UTOE / COD_ENT:	050008_UTOE_001	SIGLA_ENT		UTOE_001				
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato					Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE					Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione			Riuso	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)				
Residenziale								
AR.2			500					
AR.3			120					
plafond			600	3.000				
TOTALE	0	0	1220	3.000	4.220	0	0	0
Industriale artigianale								
plafond		1.000						
TOTALE	0	1.000	0	0	1.000	0	0	0
Commercio al dettaglio								
plafond				2000				
Di cui MSV				1000				
Di cui GSV				0				
TOTALE	0	0	0	2000	2000	0	0	0
Turistico - ricettiva								
plafond				1500				
TOTALE	0	0	0	1500	1500	0	0	0
Direzionale di servizio								
plafond				2500				
TOTALE	0	0	0	2500	2500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi								
-								
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0	0

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE		2				
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):		8,65				
Abitanti al 30/09/2025:	5758	Abitanti previsti da interventi in corso:		140	Abitanti previsti da interventi del PO:	319	Abitanti totali previsti:	6217
Codici UTOE / COD_ENT:	050008_UTOE_002	SIGLA_ENT		UTOE_002				
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato					Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE					Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione			Riuso	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)				
Residenziale								
ACR.1		160						
ACR.2		360						
ACR.3		320						
ACR.4		480						
ACR.5		450						
ACR.6		180						
ACR.7		160						
ACR.8		240						
ACR.9		320						
ACR.10		360						
ACR.11		160						
ACR.12		160						
CTR.1	1.800							
CTR.2	800							
ATR.1	1.600							
plafond			600	3.000				
TOTALE	4.200	3.350	600	3.000	11.150	0	0	0
Industriale artigianale								
COP.1						9000		
plafond		4000						
TOTALE	0	4000	0	0	4000	9000	0	0
Commercio al dettaglio								
plafond		2.400		1.000				
Di cui MSV		1200		500				
Di cui GSV		0		0				
TOTALE	0	2.400	0	1.000	3.400	0	0	0
Turistico - ricettiva								
plafond				1000				
TOTALE	0	0	0	1000	1000	0	0	0
Direzionale di servizio								
CTT.1	3.000					0	0	0

CTT.2	500							
plafond		1.200	500	2.000				
TOTALE	3.500	1.200	500	2.000	7.200			
Commerciale all'ingrosso e depositi								
-								
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0	0

Dimensionamento del PO nell’intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale							
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):		12,70					
Abitanti al 30/09/2025:	9257	Abitanti previsti da interventi in corso:		140	Abitanti previsti da interventi del PO:	439	Abitanti totali previsti:	9836	
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato						Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE						Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		
	Nuova edificazione			Riuso	Totale		Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)					Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	4.200	3.350	1.820	6.000	15.370				
Industriale artigianale	0	5.000	0	0	5.000		9.000		
Commercio al dettaglio	0	2.400	0	3.000	5.400				
Di cui MSV	0	1.200	0	1.500	2.700				
Di cui GSV	0	0	0	0	0				
Turistico - ricettiva	0	0	0	2.500	2.500				
Direzionale di servizio	3.500	1.200	500	4.500	9.700				
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0				
TOTALE	7.700	13.150	2.320	17.500	37.970		9.000	0	0

Dimensionamento residuo del PS a seguito dei prelievi previsti dal PO per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	1			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70			
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1.180		1.500			
Industriale artigianale	500		0			
Commercio al dettaglio	800		1.000			
Di cui MSV	0		600			
Di cui GSV	0		0			
Turistico - ricettiva	0		500			
Direzionale di servizio	1.000		500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0		0			
TOTALI	3.480		3.500	0	0	0
TOTALE NE + R	6.980			0		

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	2			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70			
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	5.850		1.000			
Industriale artigianale	2.500		0	0		
Commercio al dettaglio	800		800			
Di cui MSV	400		400			
Di cui GSV	0		0			
Turistico - ricettiva	0		500			
Direzionale di servizio	2.300		1.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0		0			
TOTALI	11.450		3.300	0	0	0
TOTALE NE + R	14.750			0		

Dimensionamento residuo del PS a seguito dei prelievi previsti dal PO nell’intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato	
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE	Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	7.030	2.500			
Industriale artigianale	3.000	0	0		
Commercio al dettaglio	1.600	1.800			
Di cui MSV	400	1.000			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	1.000			
Direzionale di servizio	3.300	1.500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	14.930	6.800	0	0	0
TOTALE NE + R	21.730			0	

APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard indicati di seguito:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab;
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab;
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate sulla base degli standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale. I fabbisogni minimi sono:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 1, ed applicando il parametro di 35 mq SE/ab.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 2.n del PO esse sono individuate con un numero. A tale numero si fa riferimento nelle tabelle di verifica degli standard che seguono per localizzare l'attrezzatura o l'area.

Non sono oggetto di verifica gli standard per le attrezzature di interesse generale per le ragioni illustrate all'art. 106 delle NTA.

INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

Dimensionamento delle aree per istruzione esistenti - ISe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			8244
2		1500	
3			3603
4		2164	
5		9113	
Totale		12776	11848

Dimensionamento delle aree per istruzione di progetto - ISp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CONV		4499
2			6975
3		1646	
Totale		1646	11474

Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comune esistenti - ASe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			438
2			3478
3			3695
4			3959
5		4742	
6		1299	
7		728	
8		9204	
9		5202	
10		877	
11		2324	
12		3842	
Totale		28219	11570

Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comune di progetto - ASp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			10653
Totale			10653

Dimensionamento delle aree a verde pubblico esistenti - Ve

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			3891
2			1479
3			1160
4			1919
5		781	
6		1256	
7		1543	
8			1476
9			2269
10		1376	
11		79	
12		185	
13		504	
14		70	
15		125	
16		160	
17		2590	
Totale		8667	12194

Dimensionamento delle aree a verde pubblico di progetto - Vp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CTT.1		1248
2	ACR.1		121
3	AR.1		684
4	AR.3	866	
5	AR.2	6405	
6			2776
7	COP.1		1152
8	CTR.2		197
9	CTR.1		658
10	ATR.1		1106
11	CONV		540
12	CONV		2524
13	CONV		2169
14	CONV		2172
15	CONV		4927
16			4551
Totale		7271	24826

Dimensionamento delle aree a verde pubblico sportivo esistenti - VSe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			6519
2			843
3			4303
4			43641
5			7993
6		14962	
7			6421
8		7626	
9		8609	
10		3024	
Totale		34219	69720

Dimensionamento delle aree a verde pubblico sportivo di progetto - VSp

Non sono state previste nel territorio comunale aree a verde pubblico sportivo di progetto.

Dimensionamento dei parcheggi pubblici esistenti - Pe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			43
2			1297
3			202
4			148
5			149
6			66
7			149
8			156
9			153
10			47
11			255
12			683
13			287
14			590
15		187	
16		418	
17		421	
18		1929	
19		1677	
20			649
21			994
22			427
23			2618
24			338
25			1174

COMUNE DI CASCINA - PIANO OPERATIVO

26			1605
27			285
28			368
29			1086
30			206
31		944	
32		283	
33		191	
34			1037
35			209
36			409
37		587	
38		721	
39		195	
40		521	
41		354	
42		3609	
43		89	
44		2115	
45			756
46			2314
47		1535	
48		87	
49		1318	
50		2754	
51		1037	
52		261	
53		71	
54		101	
55			173
56			124
57			204
58			537
59			172
60			1862
61		565	
62		456	
63		255	
64		176	
65		208	
66		351	
67		280	
68		62	

69		457	
70		230	
71		372	
72		834	
73		112	
74		1866	
75		1134	
76			204
Totale		28761	21976

Dimensionamento dei parcheggi pubblici di progetto - Pp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CTR.1		928
2	COP.1		2368
3	COP.1		1405
4	AR.3	408	
5	AR.1		402
6	AR.1		273
7	ACR.10		315
8			531
9			448
10			1038
11	CTR.2		585
12			562
13			1391
14			990
15	ATR.1		477
16			2383
17		911	
18	CONV		773
19	CONV		661
20	CONV		226
21	CONV		92
22	CONV		173
23	CONV		164
24	CONV	1454	
25	CONV	1203	
26	CONV		1170
27	CONV		928
28	CONV		174
29	CONV		181
30	ACR.8		141
31	ACR.9		188

32	ACR.4		556
33	ACR.3		216
34	ACR.6		67
35	CTT.1		1283
36	CTT.2		413
37	ACR.2		168
38	ATR.1		1260
Totale		3976	22928

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

Utoe 1

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	12776	1646	14422
Aree per attrezzature di interesse comune	28219	0	28219
Aree per verde pubblico	42887	7271	50158
Aree per parcheggi pubblici	28761	3976	32737

Utoe 2

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	11848	11474	23321
Aree per attrezzature di interesse comune	11570	10653	22223
Aree per verde pubblico	81914	24826	106741
Aree per parcheggi pubblici	21976	22928	44904

Territorio comunale

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	24624	13119	37743
Aree per attrezzature di interesse comune	39788	10653	50442
Aree per verde pubblico	124801	32098	156898
Aree per parcheggi pubblici	50737	26903	77640

VERIFICA DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE**Verifica del dimensionamento delle aree per istruzione - IS**

UTOE	Esistente* (mq)	Progetto* (mq)	Totale (mq)	Abitanti (ab)	Fabbisogno (4,5 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	25552	3291	28844	3620	16290	12554
UTOE 2	23695	21307	45002	6217	27977	17025
TOTALE	49248	24598	73846	9837	44267	29579

Le aree per istruzione situate in zone A e B ai sensi del DM 1444/1968 sono conteggiate il doppio.

Verifica del dimensionamento delle aree per attrezzatura di interesse comune - AS

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (3,5 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	28219	0	28219	3620	12670	15549
UTOE 2	11570	10653	22223	6217	12434	9789
TOTALE	39788	10653	50442	9837	25104	25338

Verifica del dimensionamento delle aree per verde pubblico - V

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (12 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	42887	7271	50158	3620	43440	6718
UTOE 2	81914	24826	106741	6217	55953	50788
TOTALE	124801	32098	156898	9837	99393	57505

Verifica del dimensionamento delle aree per parcheggi pubblici - P

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (4 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	28761	3976	32737	3620	14480	18257
UTOE 2	21976	22928	44904	6217	15543	29361
TOTALE	50737	26903	77640	9837	30023	47618

APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo, organizzati secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n. 682 del 26/06/2017.

In relazione alle tabelle del dimensionamento tratte dalla citata DGR 682/2017, si fa presente quanto segue:

- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita e di attività commerciali sono unificate in un solo parametro come indicato nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità alla disposizione del DPGR 32/R/2017 art. 6 comma 3 viene comunque distinto il dimensionamento delle MSV, mentre non viene segnalato allo stato attuale alcun dimensionamento per le GSV non essendo previste sul territorio comunale;
- le destinazioni produttive sono comprensive delle superfici per la destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificabile (o edificata) SE; a tale parametro, introdotto dal DPGR 39/R/2018, fanno riferimento e si rapportano anche i dimensionamenti precedenti ancorché calcolati con diversi parametri. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana (illustrati nella prima parte dell'Allegato 2A), del dimensionamento degli interventi assoggettati a conferenza di copianificazione (illustrati nella seconda parte del medesimo Allegato 2A), nonché di una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio piccoli interventi di completamento edilizio consentiti nelle diverse zone D del territorio urbanizzato o gli interventi di riqualificazione o di rigenerazione urbana che possono essere attuati durante la gestione del PO anche se non espressamente previsti dallo stesso Piano. Tali valori sono individuati nelle tabelle con la dicitura "*plafond*" da intendersi come valori limiti non superabili per interventi non tabulati e non quantificabili né localizzabili esattamente per ciascuna destinazione d'uso nel territorio urbanizzato. Non rientrano nel dimensionamento insediativo del PO gli interventi di ampliamento di strutture ex art.25 comma 2 della LR 65/2014 o di realizzazione di piccole strutture di servizio ricadenti sulle aree del territorio rurale di cui all' art.64 comma 1 lett. d) della stessa LR 65/2014, purché realizzate nei limiti indicati nel Capo 4 Titolo V delle NTA del PO (fatta eccezione per gli interventi di copianificazione di cui all'art.88 che rientrano nel dimensionamento e sono oggetto di specifiche schede norma nel Doc. 2A, Parte seconda, allegato alle NTA).

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che valgono le tabelle di

sintesi di ciascuna UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE interessata.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono il risultato della somma degli abitanti presenti al 30/09/2025, degli abitanti previsti da interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili) e degli abitanti insediabili sulla base delle previsioni del PO. Gli abitanti insediabili sono calcolati sulla base del rapporto di 1 abitante/35 mq di SE come indicato nelle NTA del PO.

Dimensionamento del PS per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	1		
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	4,05		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2.400	4.500			
Industriale artigianale	1.500	0			
Commercio al dettaglio	800	3.000			
Di cui MSV	0	1.600			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	2.000			
Direzionale di servizio	1.000	3.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	5.700	12.500	0	0	0
TOTALE NE + R	18.200		0		

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	2		
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	8,65		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	14.000	4.000			
Industriale artigianale	6.500	0	9.000		
Commercio al dettaglio	3.200	1.800			
Di cui MSV	1.600	900			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	1.500			
Direzionale di servizio	7.500	3.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	31.200	10.300	9.000	0	0
TOTALE NE + R	41.500		9.000		

Dimensionamento del PS per l'intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato	
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE	Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	16.400	8.500			
Industriale artigianale	8.000	0	9.000		
Commercio al dettaglio	4.000	4.800			
Di cui MSV	1.600	2.500			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	3.500			
Direzionale di servizio	8.500	6.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	36.900	22.800	9.000	0	0
TOTALE NE + R	59.700			9.000	

Dimensionamento del PO per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	1					
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	4,05					
Abitanti al 30/09/2025:	3499	Abitanti previsti da interventi in corso:	0	Abitanti previsti da interventi del PO:	121	Abitanti totali previsti:	3620	
Codici UTOE / COD_ENT:	050008_UTOE_001	SIGLA_ENT	UTOE_001					
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato					Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE					Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione			Riuso	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)				
Residenziale								
AR.2			500					
AR.3			120					
plafond			600	3.000				
TOTALE	0	0	1220	3.000	4.220	0	0	0
Industriale artigianale								
plafond		1.000						
TOTALE	0	1.000	0	0	1.000	0	0	0
Commercio al dettaglio								
plafond				2000				
Di cui MSV				1000				
Di cui GSV				0				
TOTALE	0	0	0	2000	2000	0	0	0
Turistico - ricettiva								
plafond				1500				
TOTALE	0	0	0	1500	1500	0	0	0
Direzionale di servizio								
plafond				2500				
TOTALE	0	0	0	2500	2500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi								
-								

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE		2				
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	8,65					
Abitanti al 30/09/2025:	5758	Abitanti previsti da interventi in corso:	140	Abitanti previsti da interventi del PO:	319	Abitanti totali previsti:	6217	
Codici UTOE / COD_ENT:	050008_UTOE_002	SIGLA_ENT	UTOE_002					
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato					Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE					Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione			Riuso	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)				
Residenziale								
ACR.1		160						
ACR.2		360						
ACR.3		320						
ACR.4		480						
ACR.5		450						
ACR.6		180						
ACR.7		160						
ACR.8		240						
ACR.9		320						
ACR.10		360						
ACR.11		160						
ACR.12		160						
CTR.1	1.800							
CTR.2	800							
ATR.1	1.600							
plafond			600	3.000				
TOTALE	4.200	3.350	600	3.000	11.150	0	0	0
Industriale artigianale								
COP.1						9000		
plafond		4000						
TOTALE	0	4000	0	0	4000	9000	0	0
Commercio al dettaglio								
plafond		2.400		1.000				
Di cui MSV		1200		500				
Di cui GSV		0		0				
TOTALE	0	2.400	0	1.000	3.400	0	0	0
Turistico - ricettiva								
plafond				1000				
TOTALE	0	0	0	1000	1000	0	0	0
Direzionale di servizio								
CTT.1	3.000					0	0	0

CTT.2	500							
plafond		1.200	500	2.000				
TOTALE	3.500	1.200	500	2.000	7.200			
Commerciale all'ingrosso e depositi								
-								

Dimensionamento del PO nell’intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale							
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):		12,70					
Abitanti al 30/09/2025:	9257	Abitanti previsti da interventi in corso:		140	Abitanti previsti da interventi del PO:	439	Abitanti totali previsti:	9836	
Categorie funzionali <i>(art. 99 L.R. 65/2014)</i>	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato						Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO <i>(art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4) - mq SE</i>						Subordinate a conferenza di copianificazione <i>(Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE</i>		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione			Riuso	Totale		Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rig. urbana art.95 c.3 lett. a) b) d) e)					
Residenziale	4.200	3.350	1.820	6.000	15.370				
Industriale artigianale	0	5.000	0	0	5.000		9.000		
Commercio al dettaglio	0	2.400	0	3.000	5.400				
Di cui MSV	0	1.200	0	1.500	2.700				
Di cui GSV	0	0	0	0	0				
Turistico - ricettiva	0	0	0	2.500	2.500				
Direzionale di servizio	3.500	1.200	500	4.500	9.700				
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0				
TOTALE	7.700	11.950	2.320	16.000	37.970		9.000	0	0

Dimensionamento residuo del PS a seguito dei prelievi previsti dal PO per UTOE

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	1			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70			
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1.180		1.500			
Industriale artigianale	500		0			
Commercio al dettaglio	800		1.000			
Di cui MSV	0		600			
Di cui GSV	0		0			
Turistico - ricettiva	0		500			
Direzionale di servizio	1.000		500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0		0			
TOTALI	3.480		3.500	0	0	0
TOTALE NE + R	6.980			0		

Comune di	Pieve a Nievole	UTOE	2			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70			
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE		Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	5.850		1.000			
Industriale artigianale	2.500		0	0		
Commercio al dettaglio	800		800			
Di cui MSV	400		400			
Di cui GSV	0		0			
Turistico - ricettiva	0		500			
Direzionale di servizio	2.300		1.000			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0		0			
TOTALI	11.450		3.300	0	0	0
TOTALE NE + R	14.750			0		

Dimensionamento residuo del PS a seguito dei prelievi previsti dal PO nell’intero territorio comunale

Comune di	Pieve a Nievole	Territorio comunale			
Codice ISTAT	47013	Superficie (kmq):	12,70		
Categorie funzionali (art. 99 L.R. 65/2014)	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato	
				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) - mq SE	Non subordinate a copianificazione - mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	7.030	2.500			
Industriale artigianale	3.000	0	0		
Commercio al dettaglio	1.600	1.800			
Di cui MSV	400	1.000			
Di cui GSV	0	0			
Turistico - ricettiva	0	1.000			
Direzionale di servizio	3.300	1.500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	14.930	6.800	0	0	0
TOTALE NE + R	21.730			0	

APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard indicati di seguito:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab;
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab;
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate sulla base degli standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale. I fabbisogni minimi sono:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 1, ed applicando il parametro di 35 mq SE/ab.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 2.n del PO esse sono individuate con un numero. A tale numero si fa riferimento nelle tabelle di verifica degli standard che seguono per localizzare l'attrezzatura o l'area.

Non sono oggetto di verifica gli standard per le attrezzature di interesse generale per le ragioni illustrate all'art. 106 delle NTA.

INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

Dimensionamento delle aree per istruzione esistenti - ISe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			8244
2		1500	
3			3603
4		2164	
5		9113	
Totale		12776	11848

Dimensionamento delle aree per istruzione di progetto - ISp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CONV		4499
2			6975
3		1646	
Totale		1646	11474

Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comune esistenti - ASe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			438
2			3478
3			3695
4			3959
5		4742	
6		1299	
7		728	
8		9204	
9		5202	
10		877	
11		2324	
12		3842	
Totale		28219	11570

Dimensionamento delle aree per attrezzature di interesse comune di progetto - ASp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			10653
Totale			10653

Dimensionamento delle aree a verde pubblico esistenti - Ve

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			3891
2			1479
3			1160
4			1919
5		781	
6		1256	
7		1543	
8			1476
9			2269
10		1376	
11		79	
12		185	
13		504	
14		70	
15		125	
16		160	
17		2590	
Totale		8667	12194

Dimensionamento delle aree a verde pubblico di progetto - Vp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CTT.1		1248
2	ACR.1		121
3	AR.1		684
4	AR.3	866	
5	AR.2	6405	
6			2776
7	COP.1		1152
8	CTR.2		197
9	CTR.1		658
10	ATR.1		1106
11	CONV		540
12	CONV		2524
13	CONV		2169
14	CONV		2172
15	CONV		4927
16			4551
Totale		7271	24826

Dimensionamento delle aree a verde pubblico sportivo esistenti - VSe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			6519
2			843
3			4303
4			43641
5			7993
6		14962	
7			6421
8		7626	
9		8609	
10		3024	
Totale		34219	69720

Dimensionamento delle aree a verde pubblico sportivo di progetto - VSp

Non sono state previste nel territorio comunale aree a verde pubblico sportivo di progetto.

Dimensionamento dei parcheggi pubblici esistenti - Pe

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1			43
2			1297
3			202
4			148
5			149
6			66
7			149
8			156
9			153
10			47
11			255
12			683
13			287
14			590
15		187	
16		418	
17		421	
18		1929	
19		1677	
20			649
21			994
22			427
23			2618
24			338
25			1174

COMUNE DI CASCINA - PIANO OPERATIVO

26			1605
27			285
28			368
29			1086
30			206
31		944	
32		283	
33		191	
34			1037
35			209
36			409
37		587	
38		721	
39		195	
40		521	
41		354	
42		3609	
43		89	
44		2115	
45			756
46			2314
47		1535	
48		87	
49		1318	
50		2754	
51		1037	
52		261	
53		71	
54		101	
55			173
56			124
57			204
58			537
59			172
60			1862
61		565	
62		456	
63		255	
64		176	
65		208	
66		351	
67		280	
68		62	

69		457	
70		230	
71		372	
72		834	
73		112	
74		1866	
75		1134	
76			204
Totale		28761	21976

Dimensionamento dei parcheggi pubblici di progetto - Pp

Numero	Comparto	UTOE 1	UTOE 2
1	CTR.1		928
2	COP.1		2368
3	COP.1		1405
4	AR.3	408	
5	AR.1		402
6	AR.1		273
7	ACR.10		315
8			531
9			448
10			1038
11	CTR.2		585
12			562
13			1391
14			990
15	ATR.1		477
16			2383
17		911	
18	CONV		773
19	CONV		661
20	CONV		226
21	CONV		92
22	CONV		173
23	CONV		164
24	CONV	1454	
25	CONV	1203	
26	CONV		1170
27	CONV		928
28	CONV		174
29	CONV		181
30	ACR.8		141
31	ACR.9		188

32	ACR.4		556
33	ACR.3		216
34	ACR.6		67
35	CTT.1		1283
36	CTT.2		413
37	ACR.2		168
38	ATR.1		1260
Totale		3976	22928

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

Utoe 1

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	12776	1646	14422
Aree per attrezzature di interesse comune	28219	0	28219
Aree per verde pubblico	42887	7271	50158
Aree per parcheggi pubblici	28761	3976	32737

Utoe 2

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	11848	11474	23321
Aree per attrezzature di interesse comune	11570	10653	22223
Aree per verde pubblico	81914	24826	106741
Aree per parcheggi pubblici	21976	22928	44904

Territorio comunale

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totali (mq)
Aree per istruzione	24624	13119	37743
Aree per attrezzature di interesse comune	39788	10653	50442
Aree per verde pubblico	124801	32098	156898
Aree per parcheggi pubblici	50737	26903	77640

VERIFICA DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE**Verifica del dimensionamento delle aree per istruzione - IS**

UTOE	Esistente* (mq)	Progetto* (mq)	Totale (mq)	Abitanti (ab)	Fabbisogno (4,5 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	25552	3291	28844	3620	16290	12554
UTOE 2	23695	21307	45002	6217	27977	17025
TOTALE	49248	24598	73846	9837	44267	29579

Le aree per istruzione situate in zone A e B ai sensi del DM 1444/1968 sono conteggiate il doppio.

Verifica del dimensionamento delle aree per attrezzatura di interesse comune - AS

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (3,5 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	28219	0	28219	3620	12670	15549
UTOE 2	11570	10653	22223	6217	12434	9789
TOTALE	39788	10653	50442	9837	25104	25338

Verifica del dimensionamento delle aree per verde pubblico - V

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (12 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	42887	7271	50158	3620	43440	6718
UTOE 2	81914	24826	106741	6217	55953	50788
TOTALE	124801	32098	156898	9837	99393	57505

Verifica del dimensionamento delle aree per parcheggi pubblici - P

UTOE	Esistente (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	Abitanti ab.	Fabbisogno (4 mq/ab)	Differenza (mq)
UTOE 1	28761	3976	32737	3620	14480	18257
UTOE 2	21976	22928	44904	6217	15543	29361
TOTALE	50737	26903	77640	9837	30023	47618