



# Comune di Ponsacco

Provincia di Pisa

SINDACO

Francesca Brogi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Andrea Tognoni

UFFICIO DI PIANO

Cristina Donati, Paolo Ferroni  
Renzo Manetti, Chiara Turini e Luca Neri

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE

Chiara Turini

## piano operativo

### Norme tecniche di attuazione

PROGETTO URBANISTICO

*Riccardo Luca Breschi - coordinatore  
con*

Luca Agostini

REDAZIONE DI VAS

Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI

Fabio Mezzetti

STUDI IDRAULICI

Simone Pozzolini

ANALISI TESSUTI URBANI E CLASSIFICAZIONE  
PATRIMONIO EDILIZIO

Teresa Arrighetti

DISPOSIZIONI PER IL PROGRAMMA DI ABBATTIMENTO  
BARRIERE ARCHITETTONICHE

Teresa Arrighetti

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO NEL  
TERRITORIO RURALE

Michela Fiaschi e Caterina Fusi

INDAGINI ARCHEOLOGICHE

Antonio Alberti



## Doc.2



## Indice generale

<b>PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1 - Generalità.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	10
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.....	12
<b>CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento.....</b>	<b>12</b>
<b>del Piano Operativo.....</b>	<b>12</b>
Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica. . .	12
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	13
Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo. . .	13
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....</b>	<b>15</b>
Art. 11 - Modalità di attuazione del Piano Operativo.....	15
Art. 12 - Piani attuativi.....	15
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
<b>CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>17</b>
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.....	23
Art. 24 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento.....	24
Art. 25 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	24
<b>CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....</b>	<b>24</b>
Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione. .	24
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	25
<b>CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina</b>	
<b>della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>27</b>
Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	27
Art. 29 - Categorie funzionali.....	27
Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	30
Art. 31 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il	

gioco e per l'intrattenimento.....	31
<b>PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>33</b>
<b>TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	
<b>.....</b>	<b>33</b>
Art. 32 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	33
Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	33
Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	34
Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	34
Art. 36 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954.....	35
Art. 37 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	36
Art. 38 - Architetture contemporanee di significativo interesse ed edifici successivi al 1954.....	38
Art. 39 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica suscettibili di delocalizzazione.....	38
Art. 40 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954.....	39
<b>TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI.....</b>	<b>45</b>
<b>CAPO 1 - Tessuti storici.....</b>	<b>45</b>
Art. 41 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	45
Art. 42 - Il centro storico di Ponsacco (A1).....	45
Art. 43 - Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni (A2).....	47
<b>CAPO 2 - Tessuti urbani di recente formazione.....</b>	<b>49</b>
Sezione I - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale.....	49
Art. 44 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline, modalità di attuazione degli interventi.....	49
Art. 45 - Zone B1 - B2 - B3.....	51
Art. 46 - Zone B4.....	55
Sezione II - Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva.....	57
Art. 47 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline, modalità di intervento.....	57
Art. 48 - Zone D1.1 - Tessuti a piattaforme industriali e artigianali.....	58
Art. 49 - Zone D1.2 - Tessuti a piattaforme commerciali.....	60
Art. 50 - Zone D2.1 - Inseidiamenti industriali e artigianali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi.....	61
Art. 51 - Zone D2.2 - Inseidiamenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi.....	62
Art. 52 - Zone D2.3 - Inseidiamenti direzionali e di servizio costituiti da edifici singoli.....	63
Art. 53 - Zone D3 - Aree per servizi ad autoveicoli.....	65
Art. 54 - Zone D4 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto.....	65
Art. 55 - Edifici e complessi edilizi residenziali ricadenti nella zona produttiva (zone B5).....	66
Sezione III - Aree degradate e interventi di riqualificazione.....	67
Art. 56 - Individuazione delle aree degradate e classificazione degli interventi di riqualificazione.....	67
Art. 57 - Gli interventi di riqualificazione edilizia.....	68
Art. 58 - Gli interventi di riqualificazione insediativa e le zone BR.....	68

<b>CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>70</b>
Art. 59 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR).....	70
Art. 60 - Aree a verde privato e parchi e giardini di particolare pregio (Vpreg).....	71
Art. 61 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv).....	72
<b>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>73</b>
<b>CAPO 1 - Caratteri generali.....</b>	<b>73</b>
Art. 62 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	73
<b>CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....</b>	<b>74</b>
Sezione I - Disposizioni generali.....	74
Art. 63 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	74
Art. 64 - Programma aziendale.....	74
Art. 65 - Superfici fondiari minime.....	74
Art. 66 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	75
Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....	76
Art. 67 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	76
Art. 68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	81
Art. 69 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale.....	82
Art. 70 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	82
Art. 71 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.....	82
Art. 72 - Mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici esistenti.....	84
Art. 73 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	85
Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....	90
Art. 74 - Aree agricole della pianura urbanizzata (E1).....	90
Art. 75 - Aree agricole del parco fluviale del fiume Era (E2).....	92
Art. 76 - Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina (E3).....	94
Art. 77 - Aree agricole della collina (E4).....	96
Art. 78 - Aree agricole degli Ambiti periurbani (EA).....	98
Art. 79 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche.....	99
<b>CAPO 3 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale</b>	<b>100</b>
Art. 80 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione.....	100
Art. 81 - Emergenze storico architettoniche (ES).....	101
Art. 82 - Insediamenti della campagna urbanizzata (CU).....	101
Art. 83 - Insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti nel territorio rurale (DE).....	102
Art. 84 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX).....	102
<b>PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA.....</b>	<b>104</b>
<b>TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>104</b>
<b>CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana.</b>	<b>104</b>
Art. 85 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana.....	104
Art. 86 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR).....	104
Art. 87 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale	

(CTR), a destinazione industriale e artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT).	105
Art. 88 - Interventi di riqualificazione urbana (AR)	106
Art. 89 - Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125-126 della LR 65/2014 (ARU)	107
Art. 90 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) e a destinazione industriale e artigianale (ATP)	108
Art. 91 - Aree di atterraggio funzionali alla rilocalizzazione di volumi e alla riqualificazione urbana (AA)	109
Art. 92 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione	110
<b>CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione</b>	<b>111</b>
Art. 93 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione	111
Art. 94 - Perequazione urbanistica	111
Art. 95 - Compensazione urbanistica e credito edilizio	112
Art. 96 - Perequazione territoriale	113
Art. 97 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio	113
<b>TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	<b>115</b>
<b>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale</b>	<b>115</b>
Art. 98 - Aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale. Definizione e norme generali	115
Art. 99 - Aree per l'istruzione (Ie - Ip)	116
Art. 100 - Aree per attrezzature di interesse comune (ASe - ASp)	116
Art. 101 - Cimiteri e relative fasce di rispetto	116
Art. 102 - Aree a verde pubblico (Ve - Vp) e per impianti sportivi (VSe - VSp)	116
Art. 103 - Aree per parcheggi pubblici (Pe - Pp)	117
Art. 104 - Edilizia sociale	118
<b>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici e aree per la protezione civile</b>	<b>118</b>
Art. 105 - Aree per impianti tecnologici (ITe - ITp)	118
Art. 106 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile	118
<b>CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità</b>	<b>119</b>
Art. 107 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	119
Art. 108 - Fasce di rispetto stradale	119
Art. 109 - Distributori di carburante	120
Art. 110 - Verde di arredo stradale	120
Art. 111 - Piazze	121
Art. 112 - Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici	121
Art. 113 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano	121
<b>PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA</b>	<b>123</b>
<b>TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO</b>	<b>123</b>
<b>CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ambientale e archeologica</b>	<b>123</b>
Art. 114 - Beni paesaggistici	123
Art. 115 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza e contesti fluviali	126

Art. 116 - Elementi vegetali in aree urbane e rurali.....	127
Art. 117 - Beni di potenziale interesse archeologico.....	127
<b>CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio.....</b>	<b>128</b>
Art. 118 - Progetti di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale.....	128
Art. 119 - Progetti di valorizzazione del sistema dei parchi urbani e territoriali.....	128
Art. 120 - Progetto di valorizzazione delle aree collinari.....	131
Art. 121 - Progetto di salvaguardia degli ambiti periurbani.....	131
Art. 122 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani.....	132
Art. 123 - Aree per opere di regimazione idraulica.....	132
<b>TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>134</b>
<b>CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b>	<b>134</b>
Art. 124 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	134
Art. 125 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie...	134
<b>CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....</b>	<b>140</b>
Art. 126 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	140
Art. 127 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	140
Art. 128 - Fattibilità in relazione al rischio di alluvioni ed all'invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli.....	141
Art. 129 - Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	142
Art. 130 - Fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	142
<b>APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>146</b>
<b>APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</b>	<b>160</b>

## PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO 1 - Generalità

##### **Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo (PO), 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, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA.
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 Pisa (PTC), per le parti compatibili con i contenuti del PIT-PPR.
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 Ponsacco è costituito dai seguenti elaborati:

###### **- Quadro conoscitivo - Approfondimenti degli studi archeologici:**

- S.A.1 Relazione storico - archeologica
- S.A.2 Schede dei siti della centuriazione
- S.A.3 Schede dei siti
- S.A.4 Carta archeologica
- S.A.5 Carta del rischio archeologico

###### **- Doc. 1 Relazione Tecnica**

###### **- 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 : Schede degli interventi di trasformazione urbana

**- Elaborati grafici di progetto:**

- TAVOLA 0 : Il progetto del Piano: sintesi delle scelte strategiche 1/10.000
- TAVOLA 1.1: Il territorio rurale Nord 1/5.000
- TAVOLA 1.2: Il territorio rurale Sud 1/5.000
- TAVOLA 2.0: Legenda
- TAVOLA 2.1: Le Melorie e zona industriale Curigliana 1/ 2.000
- TAVOLA 2.2: Capoluogo Nord 1/ 2.000
- TAVOLA 2.3: Val di Cava1/ 2.000
- TAVOLA 2.4: Capoluogo Sud 1/ 2.000
- TAVOLA 3.1: Classificazione del patrimonio edilizio di valore Nord 1/5000
- TAVOLA 3.2: Classificazione del patrimonio edilizio di valore Sud 1/5000
- TAVOLE 4.1: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi Nord 1/5000
- TAVOLE 4.2: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi Sud 1/5000

**- Doc. 3 Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e di valore testimoniale e delle architetture contemporanee di significativo interesse, articolato in :**

- Doc. 3.1 - Schedatura degli edifici del centro storico di Ponsacco
- Doc. 3.2 - Schedatura degli edifici posti nel territorio urbanizzato all'esterno del centro storico di Ponsacco
- Doc. 3.3 - Schedatura degli edifici del territorio rurale
- Doc. 3.4 - Schedatura delle architetture contemporanee di significativo interesse

**- Doc. 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**

**- Doc. 5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

**- Doc. 6 Relazione di coerenza con il PS e il PTC e di conformità al PIT-PPR**

**- Studi geologici idraulici**

- Doc. G.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- Doc. G.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- Doc. G.3.1 Carta della vulnerabilità sismica
- Doc. G.3.2 Carta dell'esposizione sismica
- Doc. G.3.3 Carta del rischio sismico
- Doc. G.4 Relazione tecnica
- Doc. G.5 Schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica delle trasformazioni

**- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

- Doc. VAS 1: Rapporto ambientale
- Doc. VAS 2: Sintesi non tecnica

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. Si precisa inoltre che la tav.0 "Il progetto del Piano: sintesi delle scelte strategiche" non ha valenza conformativa in quanto ha una funzione esclusivamente descrittiva delle strategie del Piano.

**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 ciclopedonali 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. E' 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. L'Amministrazione Comunale, successivamente all'approvazione del Piano Operativo, provvederà ad approvare un nuovo Regolamento Edilizio che, in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, detterà norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso, in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, potrà inoltre provvedere a precisare criteri e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di impianto storico incluse la definizione delle deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche -sanitarie; a definire obiettivi e indirizzi per perseguire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
3. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, sui temi indicati al precedente comma si applicano le disposizioni delle presenti NTA. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale trasferire le suddette norme nel nuovo Regolamento Edilizio, con apposita variante al PO contestuale all'approvazione del RE.
4. 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.

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

1. Il Piano Operativo rappresenta nelle tavole 1.1 e 1.2 il perimetro del territorio urbanizzato. Detto perimetro include anche le aree inedificate che non sono interessate da specifiche previsioni insediative del presente PO.
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, A2
    - le emergenze storico architettoniche ES
    - le attrezzature per standard urbanistici ricadenti nelle zone A1, A2 e nelle zone ES
  - B) costituiscono la zona omogenea B:

- le zone B1, B2, B3, B4, B5, BR
- le aree di trasformazione ACR, CTR
- le aree AR a destinazione prevalentemente residenziale
- gli interventi in corso di attuazione a destinazione residenziale non assoggettati a piano attuativo
- le attrezzature per standard urbanistici ricadenti nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, BR, nelle aree di trasformazione ACR, CTR, AR, nel perimetro degli interventi in corso di attuazione a destinazione residenziale non assoggettati a piano attuativo

C) costituiscono la zona omogenea C:

- le aree di trasformazione ATR
- le aree di atterraggio AA
- gli interventi in corso di attuazione a destinazione residenziale assoggettati a piano attuativo

D) costituiscono la zona omogenea D:

- le zone D1, D2, D3, D4
- le aree di trasformazione CTP, CTT, ATP
- le aree AR a destinazione prevalentemente produttiva
- gli interventi in corso di realizzazione a destinazione prevalentemente produttiva

E) costituiscono la zona omogenea E:

- le aree rurali E1, E2, E3, E4, EA
- gli insediamenti e le aree speciali nel territorio rurale di cui al Capo 3 del Titolo V delle presenti NTA fatta eccezione per le zone ES, assimilate alle zone A, e per le attrezzature di interesse locale e per le attrezzature di interesse generale e per gli impianti tecnologici, considerate come zone F

F) costituiscono la zona omogenea F:

- le aree per attrezzature 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 poste all'interno delle zone A e B o ad esse assimilate che ancorché perimetrata e individuata come attrezzature pubbliche sono da considerarsi parte integrante delle zone A o B in cui esse ricadono e sono pertanto assimilate alle zone a e B
- le aree per impianti tecnologici e le aree per la protezione civile di cui al Titolo VII Capo 2 delle presenti NTA;
- le aree ed i servizi di pertinenza della viabilità e di altre infrastrutture per la mobilità, quali verde di arredo stradale ecc di cui agli artt. 107, 108, 110, 111, 112 delle presenti NTA.

3. Le aree che costituiscono pertinenze (quali le aree a verde privato e i parcheggi privati Ppriv) di aree ed immobili assimilati a 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 (aree VR di cui all'art.59) 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 del Regolamento Urbanistico (RU) vigente non decadute ai sensi della LR 65/2014 e non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatte salve: 1) le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace; 2) le previsioni relative a piani attuativi e ad altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica approvati. 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.

## CAPO 2 - Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

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

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a progetti unitari convenzionati devono essere rispettate le condizioni di fattibilità ambientale derivate dalla VAS, accertando la rispondenza del progetto e delle opere a tali condizioni, come recepite nell'art. 124 delle presenti Norme.
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 Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni della Parte IV delle presenti norme.

**Art. 9 - Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano**

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Appendice 1 delle presenti norme "Dimensionamento degli insediamenti" in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

**Art. 10 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo**

1. Il Piano Operativo, fermo restando il rispetto degli standard minimi di cui all'art.3 del DM 1444/1968, mira a conseguire, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:
  - 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 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 conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, esso è calcolato in mq 35,00 di SE per abitante. 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 di superficie totale per le attività produttive, 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 ed è in ogni caso prescritto il rispetto delle 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, ove possibile, il Piano Operativo persegue l'obiettivo del raggiungimento delle dotazioni di standard dei piani attuativi come sopra illustrati: tale indicazione non è

comunque prescrittiva. Sui criteri e sui parametri per le dotazioni di aree a standard sopraindicati prevalgono, anche se dimensionalmente superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione (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. Il Piano Operativo, pur perseguendo il potenziamento di queste attrezzature, non ritiene necessario il rispetto di detti standard a livello locale con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione del fatto che queste tipologie di attrezzature sono dimensionate e localizzate in una logica di area vasta.
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. 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 dalle presenti NTA. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto dell'Amministrazione Comunale; fino all'entrata in vigore di nuove norme valgono le disposizioni vigenti a livello 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 a supporto dell'intervento urbanistico o edilizio da realizzare, determina un impatto negativo sugli insediamenti esistenti.

## 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 Piano Operativo 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. E' 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. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana non solo gli interventi da attuare con le procedure di cui agli artt. 125-126 della LR 65/2014, ma più in generale il complesso delle previsioni e delle azioni del Piano finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la riqualificazione della città esistente dalla scala del singolo edificio alla dimensione di porzioni significative del tessuto urbano.
2. A tal fine nel successivo art. 56 nell'ambito della disciplina delle aree degradate, sono distintamente definiti gli interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa e di riqualificazione e di rigenerazione urbana. Gli interventi di riqualificazione edilizia e di

riqualificazione insediativa sono disciplinati agli artt. 57 e 58, nell'ambito della disciplina degli insediamenti esistenti. Gli interventi di riqualificazione urbana sono disciplinati all'art. 89; ad essi sono riconducibili gli interventi di rigenerazione urbana di cui agli artt. 125-126 della LR 65/2014, disciplinati all'art.89 delle NTA. Sia gli interventi di riqualificazione che di rigenerazione urbana rientrano nella disciplina delle aree di trasformazione.

#### **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 dalla Giunta Municipale 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. E' consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:
  - che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
  - che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
  - che il dimensionamento della capacità insediativa del progetto unitario convenzionato 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 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.
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 di un progetto esecutivo 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.

3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi, dai progetti unitari convenzionati o dalla disciplina di zona nei casi in cui la realizzazione di dette opere non sia essenziale per l'accessibilità e la funzionalità degli insediamenti. Per i piani attuativi tale facoltà è ammessa solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia. L'entità, i criteri e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definite in apposito atto dell'Amministrazione Comunale e, come indicato all'art.10 comma 6, fino all'entrata in vigore di nuove norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale.

## 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 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.

### **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;
- 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, ovvero con permanenza continuativa di persone come definiti dal Regolamento Edilizio.

2.4 La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00.

2.5 E' 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..

2.6 Negli interventi su pareti esistenti prive di finestre, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.

## **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). Nelle zone B e nelle zone ad esse assimilate è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà nel caso venga presentato un progetto unitario, esteso ad entrambi i lotti, per i fabbricati da costruire in aderenza.
- 3.5 E' 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 notarile regolarmente registrato e trascritto.
- 3.6 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.
- 3.7 Per le distanze dai confini che scaturiscono dagli accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 valgono le disposizioni di cui all'art. 22.1 comma 10 del vigente Regolamento Edilizio.

#### 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 specifico atto dell'Amministrazione Comunale, nel caso di nuova edificazione / ampliamenti e in presenza di un allineamento prevalente dell'edificato può essere richiesto, dal soggetto proponente o dall'A.C., per ragioni estetiche, funzionali o architettoniche, la costituzione di fronti unitari.  
Per allineamento prevalente si intende : la misura ottenuta dalla media delle distanze dalla strada di quattro edifici e nel caso in cui siano presenti in numero inferiore, la media della distanza, dovrà essere calcolata sugli edifici esistenti comunque in numero non inferiore a due. Nel caso di intervento su un fabbricato esistente, l'ampliamento potrà essere allineato sul corpo più avanzato dell'edificio anche se posto ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta.
- 4.3 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 DM1444/1968, 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.

4.4 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 all'art.108.

4.5 Nelle zone A e nelle zone ad esse assimilate 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 essi sono 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. 14 e dalle schede degli interventi di trasformazione 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 Turistico ricettivo Direzionale e di servizio	40 mq. ogni 100 mq. di SE
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 non inferiore a mt. 2,50. E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per detti parcheggi la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

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

arboree. In relazione alle dotazioni arboree ed alle superfici a verde si assumono come riferimenti i seguenti parametri:

- la dotazione minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente,
- una superficie minima di aree a verde non inferiore al 20% della superficie complessiva dei parcheggi.

5. Nelle zone A e B e ad esse assimilate, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito atto del Consiglio Comunale: fino all'entrata in vigore di nuove norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale. Nelle altre zone la monetizzazione dei parcheggi pubblici è ammessa solo se consentita dalle presenti norme.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.
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 25 mq/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. E' 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; 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;
- 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.

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:
  - per la residenza: mq 30/mq 100 di SE con un minimo di due posti auto per alloggio,
  - per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25/100 mq di SE,
  - commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,

- servizi pubblici o di interesse pubblico: mq 30/mq 100 di SE,
  - turistico ricettivo mq 35/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.
3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100mc di volume virtuale.
  4. Nelle zone A e B e ad esse assimilate gli spazi per parcheggi privati, ove non 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 per le zone A e ad esse assimilate ed entro un raggio di ml.100 per le zone B e ad esse assimilate.
  5. Nelle zone A e B e ad esse assimilate per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile o possa risultare di ostacolo alla realizzazione dell'intervento edilizio, è in ogni caso consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone B e ad esse assimilate la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.
  6. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali con apposito atto dell'Amministrazione Comunale; fino all'entrata in vigore di nuove norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale.
  7. 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.
  8. 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 30 mq/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. E' 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 l'apertura di strutture commerciali di vendita al dettaglio in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale al dettaglio 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, sempreché 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. E' 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 A e ad esse assimilate e nel perimetro dei centri commerciali naturali esteso a V.le I° Maggio, V.le della Rimembranza, via Don Minzoni, via Battisti, via N. Sauro (fino all'intersezione con V.le della Rimembranza) P.zza D'Appiano, via Marconi e via Vanni, non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
  - per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B e ad esse assimilate, qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito atto dell'Amministrazione Comunale 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.
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 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 Piano Operativo, 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**

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 rispettare i seguenti limiti dimensionali:
  - mq. 50 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
  - mq. 60 di superficie utile (SU) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.

2. Nel caso di interventi di suddivisione in più unità immobiliari di edifici esistenti, ricadenti nel territorio rurale, è ammesso che il primo alloggio risultante dal frazionamento abbia una superficie inferiore a quella sopraindicata e comunque non inferiore a mq 50 di superficie utile (SU). Superfici minori a quelle indicate nel comma 1, sono ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano, residenze sociali e simili) e previo apposito parere dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico-ricettiva, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale.

#### **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 ricadenti nel territorio rurale e per i quali non sia possibile individuare il lotto urbanistico di riferimento od una ben definita area di pertinenza sulla base di chiari elementi fisici e naturali e/o di sistemazioni di impianto storico, oppure sulla base di documenti archivistici, cartografici, catastali, fotografici certi, si definisce convenzionalmente come "resede di riferimento" l'area che circoscrive con un raggio di mt 40 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, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA, 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 energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine l'Amministrazione Comunale risulta già dotata di apposito "Regolamento e linee guida per il comfort, contenimento consumi energetici e qualità dell'edilizia". A detto Regolamento 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.

## 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa non comportano la demolizione dell'organismo edilizio. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

### 2.1 Interventi di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, nonché l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari a condizione che interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici 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. Sono ammesse solo limitate modifiche degli elementi strutturali per oggettive esigenze distributive e non sono ammesse modifiche della quota dei solai se riferiti all'impianto originario. Sono ammesse solo limitate modifiche delle facciate e purché coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione, se riferiti all'intero edificio, devono prevedere il ripristino dei caratteri originari.

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 limitata e circoscritta entità.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R1 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.

### 2.2 Interventi di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e/o dell'edificio nel suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare significative modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai se non compromettono elementi interni ed

esterni di specifico valore (quali solai, cornici, lesene ed altri elementi decorativi di particolare pregio). Per gli edifici privi di elementi architettonici e decorativi interni di valore è ammesso arrivare allo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore (quali davanzali, cornici di finestre, cornici marcapiano, gronde, portali e simili). 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.

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 e che il rialzamento non determini la realizzazione di vani abitabili con "permanenza di persone" secondo le disposizioni in merito previste dal vigente R.E.; in ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R2 che interessano gli edifici e i complessi edilizi di valore storico architettonico e/o testimoniale sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

### 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva si distinguono nei seguenti tipi:

#### 3.1 Interventi di tipo R3

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni eseguite su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 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, comunque configurata, di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, purché non comportanti incremento di volumetria complessiva rispetto a quelli preesistenti, 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, a condizione che siano eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone A o ad esse assimilate dal presente Piano. Le modifiche di sedime sono consentite solo all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di riferimento dell'edificio demolito come definiti all'art. 24.

#### 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 o, 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 o,

fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone A 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.

## 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 destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, detta disposizioni specifiche in materia di attività e di insediamenti commerciali e di servizi per il gioco e l'intrattenimento.

### **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 sottocategoria 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; le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione.
- 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 delle 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; comprende inoltre le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia;

**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 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.

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

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

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

**d.2 campeggi e villaggi turistici:** comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping-village le aree di sosta, i parchi di vacanza;

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

**d.4 residence**

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

**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 similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

**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 sottocategoria 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;

*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 comprese 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.

### 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. Nel caso in cui sul progetto originario, risultasse mancante l'individuazione di una destinazione d'uso, o risultasse presente solo una generica definizione (quale fondo, magazzino ed altre similari indicazioni) si dovrà fare riferimento alla cronistoria del suo utilizzo ed alla valutazione per quanto attiene la sua collocazione nel tessuto edificato. Si precisa che, in assenza degli atti e dei documenti probanti richiesti dalla vigente normativa, per la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare posti nel territorio rurale si assume la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995).

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 classificare attività non contenute nel suddetto elenco, il Responsabile del Settore competente può con apposite determine esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni ivi elencate e fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.30 comma 1.

### **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 sottocategoria e.3 di cui all'art.29, comma 1, fatte salve le seguenti eccezioni e quanto disposto ai successivi commi 1.2 e 1.3:

- le attività artigianali di servizio alla residenza di cui alla sub-categoria b.2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;

- i servizi per la produzione di cui alla sub-categoria e.2 sono assimilabili alle attività industriali ed artigianali;
- le residenze protette, le residenze per anziani, l'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica di cui alla sottocategoria 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 industriali e artigianali esistenti e di progetto (zone D1.1, D2.1) sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi,
- nelle zone B sono assimilate le categorie residenziale e direzionale e.1.

3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sub-categorie-funzionali di cui all'art.29 comma 2:

- da c.2 a c.1, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
- da c.3 a c.1, c.2, c.4, c.5, c.6, c.7 e viceversa,
- da c.7 a c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6 e viceversa,
- da servizi per il gioco e l'intrattenimento della sub-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 Piano Operativo l'intervento edilizio stesso.

6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia già prima del mutamento di uso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Piano Operativo.

7. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti 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) 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 dei parcheggi di cui agli articoli 19, 20 e 21 ed alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.16.

### **Art. 31 - Disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio e di servizi per il gioco e per l'intrattenimento**

#### **Attività commerciali al dettaglio**

1. In conformità alle indicazioni del Piano Strutturale ed in considerazione delle problematiche relative all'accessibilità, al traffico ed alle dotazioni di aree di sosta, fatte salve le norme contenute nella disciplina delle diverse zone, valgono le seguenti previsioni e disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio:

- non sono previsti nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita,

- la localizzazione di nuove medie strutture di vendita di SV superiore a 500 mq su strade diverse dalla SS439, dalla viabilità di interesse sovracomunale e dagli assi portanti della struttura urbana come rappresentati sulla tav. P.05 del PS, sono assoggettati a uno specifico studio degli effetti previsti sul traffico, sull'accessibilità e sulle dotazioni di parcheggi della zona interessata dal nuovo insediamento.

2. Nei centri commerciali, come definiti nella L.R. 62/2018, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della categoria commerciale al dettaglio, della categoria direzionale e di servizio, se compatibili con le attività commerciali, della sub-categoria b.2. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.

SERVIZI per il gioco e per l'intrattenimento

3. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco e le discoteche ed i nightclub di cui alla sub categoria e.2 dell'art.29 comma 2, poiché per la forte affluenza ed attrazione che esercitano, per l'inquinamento acustico che provocano, per gli orari di apertura notturni, per la necessità di consistenti spazi di sosta, non risultano compatibili con la funzione abitativa, sono ammesse solo in zone a prevalente destinazione produttiva e di adeguate dimensioni (zone D1.1 e D1.2). e non sono in ogni caso ammessi in edifici destinati, anche solo in parte, alla residenza.
4. In tutto il territorio comunale, i servizi per il gioco di cui alla sub.categoria e.2 dell'art.29 comma 2, non possono essere ubicati a distanze dai luoghi sensibili inferiori a quelle indicate nella LR 57/2013 come modificata dalla LR 4/2018.

## PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

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

#### **Art. 32 - Classi di valore degli edifici esistenti**

1. Nelle tavole del Piano Operativo sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, 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 Piano Operativo e sono disciplinati rispettivamente agli articoli 33, 34 e 35.
4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre individuati gli edifici e complessi edilizi che, ancorchè non classificati ai sensi del comma 2, risultano esistenti al 1954; essi, in quanto edifici che fanno parte del sistema insediativo storico, sono oggetto di specifiche norme di tutela all'art.36.
5. Sulle tavole del Piano Operativo sono inoltre indicati gli esempi più significativi di architetture contemporanee che sono oggetto di una specifica schedatura e di apposite norme all'art.38.
6. Le schedature degli edifici di valore storico architettonico e di valore testimoniale del centro storico, del territorio urbanizzato esterno al centro storico e del territorio rurale e la schedatura delle architetture contemporanee di significativo interesse sono illustrate nel quadro conoscitivo e sono raccolte nel Doc.3 nei quattro seguenti elaborati :
  - Doc. 3.1 - Schedatura degli edifici del centro storico di Ponsacco
  - Doc. 3.2 - Schedatura degli edifici posti nel territorio urbanizzato all'esterno del centro storico di Ponsacco
  - Doc. 3.3 - Schedatura degli edifici del territorio rurale
  - Doc. 3.4 - Schedatura delle architetture contemporanee di significativo interesse.

#### **Art. 33 - 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 (D.Lgs. 42/2004) nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto costituiscono episodi rilevanti per l'identità storica e culturale del territorio in virtù dei loro caratteri architettonici e tipologici e 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 della 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.
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 (art.27, comma 3.4).
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. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le caratteristiche di ogni singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.
6. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono mirare alla tutela ed 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, non ammettendo frazionamenti e divisioni degli spazi esterni con recinzioni di qualsiasi tipo e materiale fatta salva la collocazione di siepi e altri elementi vegetali.
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.37 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.40.

#### **Art. 34 - 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.
2. Sugli edifici di classe 2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 37 comma 1. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2.
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 (art.27, comma 3.4); interventi di ripristino diversi da quelli sopra indicati 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.
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 non ammettendo il frazionamento e la suddivisione degli spazi esterni con recinzioni di qualsiasi tipo e materiale fatta salva la collocazione di siepi e altri elementi vegetali. Per gli edifici pertinenziali, fatte salve diverse disposizioni della disciplina di zona, gli interventi devono mirare a conservare i caratteri originari e ove necessario a ripristinarli
5. 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.37 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.40.

#### **Art. 35 - Edifici e complessi edilizi di classe 3**

1. Sono gli edifici di valore testimoniale in quanto si presentano come 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.
2. Sugli edifici di classe 3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2,

sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica semplificata di cui all'art. 37 comma 1.3. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3; detti interventi possono prevedere lievi modifiche ai prospetti e alla sagoma dell'edificio, a condizione che tali modifiche non comportino incremento di volume e che esse risultino necessarie a stabilire un rapporto di coerenza fra le porzioni non storicizzate e la parte originaria dell'edificio.

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 sugli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (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..
4. Tutti gli interventi ammessi, 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.37 comma 1, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
  - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ricostruzioni di volumi devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
5. Ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici principali nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 4.
6. Per gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.34 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.
7. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.40.

#### **Art. 36 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954**

1. Sono gli edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, non inclusi fra gli edifici classificati ai sensi dei precedenti artt. 33, 34 e 35. Tali edifici, 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, sono comunque da considerare parte integrante del sistema insediativo storico del territorio di Ponsacco.
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. E' inoltre ammessa la demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) previa redazione di una relazione, come indicato al successivo art.37 comma 2, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio e le ragioni per le quali non è possibile procedere al recupero dell'edificio esistente.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
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 utili riferimenti, ancorchè privi di valenza prescrittiva, le disposizioni del successivo art. 40 relative ai criteri e alle modalità di intervento sugli edifici classificati.
6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art.37 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, 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, sia riconosciuta l'edificazione o la totale trasformazione in epoca successiva al 1954 sono considerati a tutti gli effetti come edifici non classificati successivi al 1954.

**Art. 37 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non classificati 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, 2 e 3 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 3 i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti alle indagini e alle esposizioni indicate alle lettere a), c) e d).

1.4 le indicazioni progettuali derivanti dalla relazione storico-critica hanno valore prescrittivo e dovranno essere rispettate in sede di attuazione degli interventi.

## 2. Indagini sugli edifici non classificati esistenti al 1954

2.1. Sugli edifici non classificati 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. 36:

- per la realizzazione di interventi di demolizione e fedele ricostruzione (R3) al fine di dimostrare l'assenza di elementi di pregio, per illustrare le ragioni dell'intervento proposto rispetto ad un intervento conservativo, per le modalità di realizzazione dell'intervento con specifico riferimento ai materiali ed agli elementi di finitura proposti,
- 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, 2 e 3 sono assoggettati ad atto di assenso preventivo del Comune, nei seguenti casi:

- quando, ai sensi degli artt. 34 comma 2 e 35 comma 2, siano individuate porzioni non storicizzate degli edifici classificati sulle quali si prevedono categorie di intervento meno restrittive di quelle prescritte per la classe di edificio ricorrente,
- quando l'intervento proposto si discosti dall'applicazione delle specifiche disposizioni di tutela indicate per gli edifici classificati al successivo art.40 comma 5 e seguenti, ivi inclusi i casi in cui siano avanzate proposte progettuali che utilizzano linguaggi, forme compositive e materiali propri dell'architettura contemporanea, ai sensi del comma 4 dello stesso art.40.

Sono in ogni caso esclusi dall'atto di assenso preventivo 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 classificati e la relazione per gli edifici non classificati esistenti al 1954 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 igienico-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 e degli edifici esistenti al 1954 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia

conservativa.

4.2 Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio continuano ad applicarsi, in materia di deroghe ai requisiti igienici sanitari, le disposizioni dei previgenti strumenti urbanistici e/o del vigente regolamento edilizio.

#### 5. Riclassificazione degli edifici

5.1. Per gli edifici di classe 2 e 3 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 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 edilizia comunale, se presente, o della Commissione per il paesaggio, se competente, oppure, in loro assenza, del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia, dovrà essere approvata con delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

#### **Art. 38 - Architetture contemporanee di significativo interesse ed edifici successivi al 1954**

1. Gli edifici realizzati dopo il 1954 che costituiscono significative testimonianze dell'architettura contemporanea sono classificati come edifici meritevoli di specifiche norme di tutela e sono oggetto di una apposita analisi e schedatura contenute negli elaborati del Quadro Conoscitivo sotto il titolo "Censimento degli edifici e dei complessi contemporanei". I criteri di selezione delle architetture contemporanee sono illustrati nella relazione che accompagna il Censimento sopracitato: gli edifici selezionati sono evidenziati con una specifica campitura nelle tavole del PO del territorio rurale (tavv 1.n) e del territorio urbanizzato (tavv 2.n); sono inoltre rappresentati nelle tavv. 3.1 e 3.2 con il riferimento al numero della scheda raccolta nel Doc. 3.4.
2. Gli interventi sulle architetture contemporanee di significativo interesse che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e il risanamento conservativo sono assoggettati al preventivo parere di una commissione di valutazione interna all'Amministrazione Comunale. La nomina di detta commissione compete al Responsabile del Settore competente.
3. Sugli edifici realizzati dopo il 1954 e non classificati come architetture contemporanee di significativo interesse, fatte salve diverse disposizioni contenute nella disciplina di zona, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.26 comma 1.

#### **Art. 39 - Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica suscettibili di delocalizzazione**

##### 1. Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

1.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici delle zone E1, E2, E3, EA possono essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto, 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 assoggettato a progetto unitario convenzionato.

1.2 Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata è consentita la delocalizzazione anche degli edifici di classe 3 e degli edifici non classificati esistenti al 1954 a condizione che

siano ricostruiti secondo i criteri della fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia R3). Sono in ogni caso fatte salve, per gli edifici non classificati esistenti al 1954, le disposizioni di cui all'art. 36 comma 6.

- 1.3 In ogni caso, nelle aree agricole, 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.73 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.
- 1.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 1.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art.97, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

## **2. Edifici posti lungo la viabilità pubblica**

- 2.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione e l'incolumità dei cittadini, possono essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume totale  $V_{Tot}$ , ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di progetto unitario convenzionato.
- 2.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954, per i quali non ricorrano le condizioni indicate all'art. 36 comma 6, è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione. 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 non classificati posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 1.3.
- 2.3 Per gli immobili posti lungo la viabilità pubblica, che possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di rispetto stradale, deve essere prevista la cessione al Comune, in tutto o in parte, dell'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale.
- 2.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato ai commi precedenti, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art.97, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo da parte della commissione di cui all'art. 38 comma 2.

## **Art. 40 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954**

1. Gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 devono essere compatibili con i valori e le caratteristiche degli immobili evidenziati dalla classificazione e dall'analisi storico-critica e dalle indagini di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 37 e devono 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 al comma 5, una serie di disposizioni per la redazione dei progetti edilizi ed urbanistici e per l'esecuzione degli interventi edilizi sugli edifici classificati.
3. Per gli immobili esistenti nel territorio rurale si applicano inoltre le specifiche disposizioni di cui all'art. 73.
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. Per tali casi il Regolamento Edilizio indica le modalità e le condizioni

degli 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.

#### Criteria 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 ed il valore di indirizzi per gli interventi sugli edifici di classe 3. Possono, sulla base dell'analisi storico-critica di cui al comma 1 dell'art.37, 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. Per gli edifici non classificati esistenti al 1954 le disposizioni che seguono costituiscono un riferimento non prescrittivo per gli interventi da realizzare: sono ammesse soluzioni diverse purché coerenti con il carattere storico di tali edifici ed a condizione che siano adeguatamente motivate nelle relazioni che accompagnano i progetti.

##### 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 piastrelle in laterizio o tavolato in legno, a sostegno del manto in laterizio tradizionale formato da tegole e coppi. In caso di degrado diffuso, è consentita la completa sostituzione della copertura. 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, può aumentare, a seguito della formazione del cordolo, fino ad un massimo di 30 cm. Per il recupero ed il rinnovo dei solai lignei, si applicano le modalità di intervento sopra illustrate per la copertura.

Nelle coperture degli edifici ricadenti in classe 3 o non classificati esistenti al 1954 è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano ubicati nel territorio urbanizzato e che gli interventi non compromettano elementi di valore storico architettonico e non risultino visibili dai sottostanti spazi pubblici,
- che la superficie delle terrazze a tasca non superi il 10% della proiezione sul piano orizzontale della copertura inclinata e in ogni caso mq 15,00,
- che i parapetti interni siano opportunamente distanziati dal filo esterno del fabbricato e che in ogni caso abbiano un'altezza superiore a mt 1,00.

##### 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. Le parti terminali devono essere posizionate sottotraccia per una altezza di due metri, e quindi raccordate alla fognatura.

##### 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 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. E' consentito il ripristino del manto tradizionale in coppi ed embrici 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 previa dimostrazione di compatibilità ambientale. E' consentita la realizzazione di lucernari del tipo "passo d'uomo" nel numero necessario per consentire l'accesso del personale addetto alla manutenzione degli elementi della copertura. 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. Le canne fumarie non possono essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici. E' 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 pannelli solari e fotovoltaici, se collocati sulle coperture inclinate, debbono integrati o parzialmente integrati e posizionati parallelamente alla falda: debbono avere una estensione strettamente necessaria e di norma non superiore al 20% della superficie della copertura. 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. E' 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 riguardare l'intera unità edilizia anche se di proprietà diverse. 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". 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. E' 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. E' 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.

#### 5.10 Serramenti esterni, dispositivi di oscuramento, vetri

Negli edifici di classe 1 e 2, in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere verniciati con smalto opaco, conservare partiture originarie e adottare ferramenta simili agli originali. Non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopra-luce. Sono ammessi infissi di castagno al naturale. Negli edifici di classe 3 sono ammessi gli infissi in ferro verniciato. 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; se realizzati in ferro verniciato, deve avere partitura unica ed essere privo di dispositivi di oscuramento esterni. 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 di ferro verniciato o in legno verniciato. Negli edifici classificati 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. In questi casi è ammesso l'uso di scuretti interni. In caso di rinnovo di persiane esistenti sono consentite quelle denominate "alla fiorentina", di forma tradizionale, di costruzione artigianale, verniciate a corpo, con ferrature a incasso. Non sono ammessi i vetri a specchio e le partizioni non riferibili alle caratteristiche originarie dell'edificio od alla tradizione locale.

#### 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 e negli edifici non classificati esistenti al 1954 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. E' 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 nuove cucine di nuova formazione. Nelle cucine tradizionali i rivestimenti sono ammessi solo sulla parete attrezzata. Non è consentito l'uso di marmi e graniti e 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. 60.

#### 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".

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. Le nuove pavimentazioni delle pertinenze devono essere limitate ai percorsi carrabili. Nelle aree rurali e nelle pertinenze degli edifici di classe 1, esse devono in ghiaietto su sottofondo in terra battuta o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 e 3, in alternativa alla pavimentazione di cui sopra, è ammesso l'uso del ghiaietto lavato o "calcestruzzo architettonico". Non è consentito l'uso di lastre in pietra messe in opera ad "opus incertum" nonché l'uso di

materiali non tradizionali. Le pertinenze degli edifici non classificati esistenti al 1954 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. Non è ammessa la formazione di pensiline, a protezione dei cancelli di ingresso. Nelle pertinenze degli edifici di classe 2 e 3 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.

## TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI

### CAPO 1 - Tessuti storici

#### **Art. 41 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento**

1. I tessuti storici sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto, dai tessuti edilizi ad essi integrati o che identificano i nuclei originari delle frazioni, nonché da edifici singoli e da complessi edilizi ubicati nel territorio urbanizzato che si distinguono per interesse storico-architettonico e testimoniale. Essi sono identificati dalle zone A di cui al DM 1444/1968.

#### **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 le prime espansioni del capoluogo e i nuclei originari delle frazioni di pianura.

2.2. Le aree ed attrezzature che ricadono nei tessuti storici e che costituiscono standard urbanistici sono assimilate alle zone A: esse assumono la disciplina delle aree e delle attrezzature della città pubblica di cui al Capo 1 del Titolo VII delle presenti NTA, nel rispetto delle norme di tutela del tessuto storico in cui sono inserite e delle norme relative alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

#### **3. Destinazioni d'uso**

3.1 Nei tessuti storici (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, dei distributori di carburante
- turistico-ricettivo purché compatibile con le caratteristiche dei tessuti storici
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- 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.

#### **4. Modalità di intervento**

4.1 Fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, nei tessuti storici (zone A) le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate per ciascuna sottozona. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

#### **Art. 42 - Il centro storico di Ponsacco (A1)**

1. La zona A1 individua il centro storico del capoluogo, inclusa Piazza della Repubblica e gli edifici che vi si attestano. Gli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale ricadenti nella zona A1 sono stati oggetto di schedatura nel previgente Regolamento Urbanistico: le schede aggiornate sono allegate nel Doc. 3.1.

2. Nella zona A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art. 41 comma 3),

- sugli edifici classificati (classi 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4. Sono ammessi limitati interventi di ampliamento, fino a mq 10 di SE per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, commerciale e artigianale di servizio, a condizione che essi non interessino i prospetti principali, non prevedano altezze superiori a quelle esistenti e che 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 che dimostri la coerenza ed organicità della soluzione progettuale;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso 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, anche contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione, sono inoltre ammessi gli ampliamenti consentiti per gli edifici non classificati esistenti al 1954 di cui al precedente a-linea;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; esse debbono conservare i caratteri di orti, giardini e spazi all'aperto in generale ed i relativi interventi di sistemazione, inclusi quelli relativi ai manufatti pertinenziali che vi insistono, dovranno risultare coerenti con i caratteri di tali spazi e del contesto edilizio;

- 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 a parità di volume dei manufatti privi di valore;

- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- gli ampliamenti ammessi non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici esistenti. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti;

- gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto,

- nel centro storico di Ponsacco continua ad applicarsi, fino alla redazione di un analogo piano, il Piano del Colore di cui alla D.C.C. 107/1998 e successivamente modificato ed integrato.

3. Per la zona A1, è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per la riqualificazione e la valorizzazione del centro storico di Ponsacco in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale e con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- consolidare e implementare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività commerciali, artigianali di servizio, direzionali e di servizio tradizionalmente presenti nei

centri storici,

- promuovere il recupero degli edifici esistenti anche con soluzioni coordinate per edifici condominiali e per più edifici adiacenti,
- incentivare il riordino delle aree pertinenziali interne, con particolare attenzione per quelle che prospettano sulle vie e sulle piazze,
- 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,
- qualificare l'attraversamento urbano del f. Cascina, tutelare e valorizzare l'ambito di pertinenza del centro storico e connettere il nucleo antico ai percorsi sugli argini ed alle aree a verde pubblico esistenti e di progetto,
- dare indicazioni dettagliate sugli interventi riguardanti i tessuti edilizi adiacenti al perimetro della zona A1 che sono in stretta relazione con l'edificato del centro storico, fermo restando che su tali tessuti non sono ammessi interventi edilizi che possono risultare incoerenti con le caratteristiche con le caratteristiche dell'edificato storico o che possono ridurre la visibilità e la percezione del centro storico.

4. Il progetto o masterplan di cui al comma 3 può interessare anche porzioni ridotte, purché organiche, del centro storico e può includere anche aree esterne alla zona A1 purché funzionali agli interventi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione sopraenunciati.

#### **Art. 43 - Le prime espansioni di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni (A2)**

1. Le zone A2 individuano le espansioni storicizzate a carattere prevalentemente radiale dell'antico nucleo di Ponsacco e i nuclei originari delle frazioni di pianura che hanno maggiormente conservato i caratteri originari. Gli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale ricadenti nella zona A2 sono stati oggetto di schedatura nel previgente Regolamento Urbanistico: le schede aggiornate sono allegate nel Doc. 3.2.
2. Nelle zone A2 sono elementi da tutelare con particolare attenzione:
  - la continuità e i caratteri originari dei fronti edilizi delle espansioni radiali del capoluogo ed il loro rapporto con le strade e gli spazi pubblici di ingresso al nucleo antico,
  - i rapporti tipici dell'edilizia rurale di antica formazione che legano gli edifici che costituiscono i nuclei originari delle frazioni della pianura e che danno origine a spazi in cui la funzione pubblica
3. Nella zona A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
  - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art. 41 comma 3),
  - sugli edifici classificati (classi 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti. Solo sugli edifici di classe 2 e 3, previo atto di assenso, possono essere ammesse limitate addizioni volumetriche per interventi di ricostituzione degli originali caratteri formali dell'edificio;
  - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4. Sono ammessi limitati interventi di ampliamento, fino a mq 25 di SE per ogni unità immobiliare a destinazione diversa da artigianale e industriale (fatta salva la subcategoria b2 "artigianale di servizio alla residenza") e da commerciale all'ingrosso e depositi: gli ampliamenti non devono interessare i prospetti principali, non devono prevedere altezze superiori a quelle esistenti e devono essere 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 che dimostri la coerenza ed organicità della soluzione progettuale;
  - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di demolizione e

ricostruzione dello stesso 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, anche contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione, sono inoltre ammessi gli ampliamenti consentiti per gli edifici non classificati esistenti al 1954 di cui al precedente a-linea;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; esse debbono conservare i caratteri di orti, giardini e spazi all'aperto in generale ed i relativi interventi di sistemazione, inclusi quelli relativi ai manufatti pertinenziali che vi insistono, dovranno risultare coerenti con i caratteri di tali spazi e del contesto edilizio;

- 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 e il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 20% della loro SE e comunque fino ad un massimo di mq. 20 di SE;

- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- nelle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, ad eccezione di quelli di classe 1 e 2, è ammessa la realizzazione di posti auto coperti come indicati all'art. 45 comma 4.1 lettera a), alle seguenti ulteriori condizioni:

- che le strutture siano aperte su almeno tre lati e realizzate con materiali e disegni coerenti con il contesto insediativo (preferibilmente legno e ferro);

- che siano poste in posizione defilata rispetto ai prospetti principali ed alla viabilità pubblica;

- che siano opportunamente schermate con elementi vegetali nell'ambito di una sistemazione complessiva delle aree pertinenziali;

- gli ampliamenti e gli interventi pertinenziali, se ammessi, devono:

- essere localizzati sui prospetti secondari e non devono risultare visibili dalle strade pubbliche.

- non avere altezze superiori a quella degli edifici esistenti. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti;

- non comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.

- per gli immobili destinati ad attività di somministrazione di alimenti e bevande è ammessa la realizzazione di strutture coperte per l'esposizione o la somministrazione purché coerenti con le caratteristiche dei luoghi, a condizione che non costituiscano diritti edificatori riutilizzabili, nonché sulla base delle specifiche indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio o in apposito regolamento.

4. Al fine di precisare le modalità di tutela degli elementi indicati al comma 2, è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere progetti di iniziativa pubblica che hanno come obiettivo il riordino e la riqualificazione degli spazi pubblici o di uso pubblico delle zone A2 ed il miglioramento del rapporto di tali spazi con i fronti edificati che vi prospettano.

## CAPO 2 - Tessuti urbani di recente formazione

### Sezione I - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale

#### **Art. 44 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline, modalità di attuazione degli interventi**

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e delle frazioni della pianura a partire dal secondo dopoguerra; essi, in alcuni casi, includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando talvolta elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

#### **2. Articolazione dei tessuti**

2.1 I tessuti prevalentemente residenziali si articolano, in conformità all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal Piano Strutturale, nei seguenti tessuti:

- Tessuti consolidati (TC): individuano i tessuti, in genere ordinati ed organizzati ad isolati, delle espansioni urbane compatte del capoluogo e delle frazioni di Le Melorie e Val di Cava (riferimento morfotipo uu.cc.TR2);
- Tessuti pianificati (TP): individuano i tessuti delle addizioni urbane residenziali del capoluogo e delle frazioni di Le Melorie e Val di Cava guidate da piani attuativi o da progetti coordinati (riferimento morfotipo uu.cc.TR4);
- Tessuti misti (TM): individuano i tessuti della crescita urbana del capoluogo e della frazione di Le Melorie caratterizzata da una diffusa compresenza di insediamenti residenziali e di insediamenti produttivi (riferimento morfotipo uu.cc.TR6);
- Tessuti di frangia (TF): individuano i tessuti sfrangiati delle espansioni del capoluogo e della frazione di Val di Cava (riferimento morfotipo uu.cc.TR7).

2.2 Le aree e attrezzature che ricadono nei tessuti prevalentemente residenziali e che costituiscono standard urbanistici sono assimilate alle zone B: esse assumono la disciplina delle aree e delle attrezzature della città pubblica di cui al Capo 1 del Titolo VII delle presenti NTA, nel rispetto delle norme di riordino e riqualificazione dei tessuti in cui sono inserite e delle norme relative alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

2.3 Nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, oltre ai tessuti indicati nel comma 2.1, ricadono anche due porzioni di tessuti extraurbani della campagna urbanizzata (morfotipo uu.cc di riferimento TR11) in quanto aderenti o adiacenti al perimetro dello stesso territorio urbanizzato. Detti tessuti assumono la disciplina della zona B1 di cui al successivo art.45 e le condizioni dei tessuti di frangia per le analogie che presentano con i tessuti del morfotipo uu.cc.TR7.

#### **3. Classificazione delle zone B**

3.1 I tessuti consolidati (TC) e i tessuti pianificati (TP) nella loro interezza, nonché gli insediamenti prevalentemente residenziali dei tessuti misti (TM) e dei tessuti sfrangiati (TF) sono classificati nelle zone B del DM 1444/1968. All'interno delle zone B l'edificato è suddiviso in sottozone che in modo uniforme per tutti i tessuti distinguono nel modo seguente i caratteri degli insediamenti sulla base della tipologia edilizia prevalente, della densità edilizia e della presenza di interventi pianificati:

- B1 : aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare e altezza media di 2 piani

- B2: aree con edifici a prevalente tipologia plurifamigliare e altezza media di 3-4 piani
- B3: aree con edifici a tipologie diversificate e altezze variabili ad elevata densità
- B4: aree pianificate con edifici a tipologie diversificate.

3.2 Oltre alle zone B1, B2, B3, B4 il Piano Operativo individua le zone B5 che corrispondono agli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale posti all'interno dell'area produttiva posta fra Le Melorie e il capoluogo. Poiché detti edifici e complessi edilizi sono compresi nella perimetrazione del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS2, le zone B5 sono descritte e disciplinate nella Sezione II - "Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva". all'art.55.

#### 4. Disciplina delle zone B e dei tessuti

4.1 Le sottozone B1, B2, B3, B4 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione dei tessuti prevalentemente residenziali. Le norme delle sottozone B1, B2 e B3 di cui all'art. 45 e le norme della sottozona B4 di cui all'art.46 sono integrate da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale come sintetizzati di seguito, nonché delle peculiari caratteristiche dei diversi tessuti quali emergono dalle apposite indagini effettuate per l'aggiornamento del quadro conoscitivo con particolare riferimento alle analisi dei tessuti urbani.

4.2 Nei Tessuti consolidati (TC) 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 inoltre un ordinato assetto urbanistico dei tessuti edilizi, la realizzazione di qualificati fronti stradali anche con adeguate dotazioni arboree ed il riordino delle aree pertinenziali, nonché nelle aree di confine con il territorio rurale, la riqualificazione dei margini urbani con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale.

4.3 Nei Tessuti pianificati (TP) 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 misti (TM) il Piano Operativo persegue una complessiva riqualificazione insediativa ed edilizia dei tessuti esistenti e, pur ammettendo la permanenza delle strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto, incentiva la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive dismesse o sottoutilizzate. A tali fini il PO distingue, con una specifica zonizzazione e disciplina, le diverse azioni rivolte agli insediamenti produttivi e per gli insediamenti residenziali promuove la riqualificazione degli spazi e dei servizi pubblici, il rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato secondo principi di sostenibilità sociale, energetica e ambientale, il riordino e la riqualificazione dei margini urbani con interventi di sistemazione paesaggistica.

4.5 Nei Tessuti di frangia (TF) il Piano Operativo mira a contenere i processi di dispersione insediativa e a ridefinire le relazioni con la città consolidata e il territorio aperto, migliorando i fronti urbani verso lo spazio agricolo, ove necessario anche con interventi di chiusura delle maglie frammentate, promuovendo la sistemazione degli spazi liberi interni e delle aree di margine, potenziando le dotazioni di servizi ed elevando la qualità degli spazi pubblici. Il PO, con particolare riferimento alle aree di frangia della frazione di Val di Cava, individua, con una zonizzazione e una disciplina analoghe a quelle dei tessuti misti, le azioni rivolte agli insediamenti produttivi esistenti all'interno dei tessuti sfrangiati.

#### 5. Modalità di intervento

5.1 Nelle zone B elencate al comma 3.1, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle discipline delle singole sottozone, 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 progetto unitario convenzionato e per gli interventi di minore rilevanza l'intervento diretto convenzionato.

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

5.2 Gli interventi sulle architetture contemporanee di significativo interesse localizzate all'interno dei tessuti a prevalente destinazione residenziale e mista sono assoggettate alle specifiche condizioni indicate all'art.38.

5.3 Gli interventi nei tessuti a prevalente destinazione residenziale e mista ricadenti nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 142 comma 1 lett. b) (fascia di rispetto di 300 mt del lago "Cavo") e art. 142 comma 1 lett. c) (fascia di rispetto di 150 mt del fiume Era) debbono essere conformi alle disposizioni contenute rispettivamente nell'art. 7 e nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

#### **Art. 45 - Zone B1 - B2 - B3**

1. Nelle zone B1, B2 e B3, indipendentemente dalla loro collocazione nei tessuti indicati al comma 2 dell'art.44, sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 5 del presente articolo. Solo le specifiche disposizioni del comma 6 sono riferite ai singoli tessuti.

##### 2. Destinazioni d'uso.

2.1 Nelle zone B1, B2 e B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
  - attività artigianali e industriali (b1) se preesistenti e non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio (b2)
  - 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
  - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
  - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

##### 3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi edilizi ammissibili sono quelli consentiti sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 ricadenti nelle zone A2 (art.43): per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi pertinenziali indicati per le zone A2 all'art.43 comma 3 ai seguenti a-linea: sesto, settimo, ottavo e nono. Gli interventi sulle architetture contemporanee di significativo interesse sono assoggettati alle specifiche condizioni indicate all'art.38.

3.2 Sugli edifici non classificati successivi al 1954 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 conservativa e ricostruttiva. Sono altresì ammessi interventi di integrazione ed ampliamento degli edifici esistenti a condizione che gli stessi si configurino come organica estensione del corpo di fabbrica principale e che non superino, in termini di SE, la superficie edificata dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4 "A. Interventi non parametrati".

3.3 Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione, a saturazione dei lotti inedificati, alla condizioni e sulla base dei parametri indicati al comma 5 "B. Interventi parametrati".

3.4 Gli interventi non parametrati e gli interventi parametrati ammessi rispettivamente sotto le lettere A e B non sono in alcun modo cumulabili, fatta salva la specifica disposizione relativa ai posti macchina contenuta al comma 5.5 del presente articolo.

3.5 Nelle zone B1, B2 e B3 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero e nel rispetto della disciplina degli edifici classificati di cui all'art.32.

#### 4. A. *Interventi non parametrati*

4.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica *"una tantum"* indipendente dai parametri edilizi.

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un'autorimessa per unità abitativa di superficie edificabile SE non superiore a mq 25. 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 di dotazioni di parcheggi 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 residenziali aventi un unico piano fuori terra. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio confinante più basso. 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).

c) Riorganizzazione planivolumetrica 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 dovranno 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, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria.

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:

- per uu.ii. aventi SE inferiore a mq 80: ampliamenti fino al 50% della SE esistente,
- per uu.ii. aventi SE compresa fra mq 80 e 120; ampliamenti del 40% sui primi 80 mq di SE e del 10% sui successivi mq di SE esistente,
- per uu.ii. aventi SE superiore a mq 120: ampliamenti del 30% sui primi 120 mq di SE e del 5% sui successivi mq di SE esistente,

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria, a parità di superficie, deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso.

Gli ampliamenti di cui alla lettera d) sono ammessi solo per gli edifici effettivamente ultimati prima della data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti *"una tantum"* con parametri superiori a quelli soprariportati.

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, se la destinazione d'uso esistente o prevista è ammessa nelle zone B1, B2, B3, sono consentiti tutti gli interventi indicati per le uu.ii. a destinazione residenziale alle lettere a), 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 45%; le altezze degli ampliamenti non possono essere superiori a quella dell'edificio esistente.

4.2 Disposizioni particolari. Gli interventi di cui al comma 4.1 sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- gli interventi di ampliamento non potranno determinare aumento delle unità immobiliari rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati alla data di adozione delle presenti norme,
- gli interventi di ampliamento degli edifici principali e dei manufatti pertinenziali non potranno portare ad altezze di edifici superiori a quelle degli edifici preesistenti;
- gli ampliamenti di cui al comma 4.1 lettere c), d), e) sono cumulabili fra loro e possono essere cumulati con ulteriori premialità previste dalle presenti NTA solo a condizione che essi non superino complessivamente, come superficie edificabile, la somma della SE esistente del fabbricato principale e dei manufatti pertinenziali;
- la realizzazione di cantine e di altri locali completamente o parzialmente interrati interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra.

## 5. B. *Interventi parametrati*

5.1 Sono ammessi interventi di nuova edificazione di autonomi corpi di fabbrica sui lotti inedificati ricadenti nelle zone B1, B2, B3 nel caso ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- il lotto urbanistico di riferimento, come definito nel DPGR 39/R/2018, abbia una superficie continua minima di mq 500 alla data di adozione delle presenti norme. In caso di frazionamento la superficie del lotto e la conseguente capacità edificatoria saranno determinate facendo riferimento alla consistenza del lotto come risultante alla data di adozione delle presenti norme;
- il lotto urbanistico di riferimento sia aderente alla pubblica via (come evidenziata nelle tavole di PO), ad un parcheggio pubblico esistente, o ad un parcheggio pubblico di progetto, se realizzato contestualmente al fabbricato, ed abbia accesso diretto dalla stessa pubblica via o dai parcheggi pubblici;
- il nuovo fabbricato prospetti direttamente sulla pubblica via o su parcheggio pubblico, restando quindi esclusa la possibilità di edificarlo "in seconda schiera", ovvero sul retro di fabbricati esistenti o nelle corti e negli spazi interni di edifici esistenti;
- il lotto urbanistico di riferimento sia dotato delle opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzione o atto di obbligo unilaterale, a completarle a scomputo degli oneri concessori;
- il lotto urbanistico non occupi l'area di pertinenza (corte, giardino e simili) di un fabbricato di impianto storico classificato dal PO o evidenziato come edificio non classificato esistente al 1954.

5.2 Per l'intervento di nuova edificazione si applicano i seguenti parametri edilizi, fermo restando che la SE massima realizzabile per ciascun lotto è di mq 180 nelle zone B1, di mq 250 nelle zone B2 e di mq 220 nelle zone B3 :

ZONA	IF (SE/Sf)	IC max	H max
B1	0,30 mq/mq	35%	7,50
B2	0,45 mq/mq	40%	10,50
B3	0,40 mq/mq	40%	7,50

5.3 Nel caso in cui il lotto risulti parzialmente edificato da volumi secondari o manufatti pertinenziali, l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla preventiva demolizione dei volumi esistenti. E' fatta salva la possibilità di permanenza dei suddetti manufatti se giustificata da fondate ragioni funzionali e progettuali; in tal caso la SE dei suddetti manufatti, ad eccezione della SE delle autorimesse, deve essere sottratta dalla SE edificabile.

5.4 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere utilizzate per altre costruzioni le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento delle dotazioni funzionali alle volumetrie esistenti.

5.5 Nel caso di interventi parametrati è sempre ammessa la realizzazione di posti macchina coperti nel rispetto dei limiti indicati al comma 4.1 lettera a).

#### 6. Disposizioni specifiche per le zone B1, B2 e B3 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

6.1 Agli interventi nelle zone B1, B2 e B3 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate ai tessuti urbani in cui sono collocate.

##### 6.2 Nei Tessuti consolidati (TC):

- gli interventi non parametrati non possono alterare gli allineamenti dei fabbricati e le sistemazioni a giardino sui fronti stradali;
- gli interventi parametrati devono prevedere sistemazioni a giardino coerenti con il contesto insediativo e con l'organizzazione degli spazi privati, inclusa la loro recinzione lungo la viabilità pubblica, nonché la messa a dimora, ove possibile, di adeguate dotazioni arboree;
- 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. 122, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2;
- 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 per gli interventi parametrati al comma 5.2 e per gli interventi non parametrati al comma 4.1 lett. d), fino ad un massimo di mq 15,00 di SE;
- la cessione di aree per ampliare le sedi stradali e per incrementare la dotazione di spazi a verde pubblico è premiata con un incremento di mq 2,00 di SE (per ogni 40 mq di area ceduta) delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi parametrati al comma 5.2 e per gli interventi non parametrati al comma 4.1 lett. d), fino ad un massimo di mq 14,00 di SE;

##### 6.3 Nei Tessuti di frangia (TF) e per i Tessuti misti (TM):

- 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 parametrati e gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni;
- gli interventi parametrati e gli interventi non parametrati che comportano ampliamenti della SE abitativa degli edifici esistenti, localizzati nelle aree a contatto con la zona agricola, debbono prevedere una qualificata redazione progettuale o, per gli edifici esistenti, un riordino architettonico dei fronti verso la campagna;
- 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. 122, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavv.1.1 e 1.2. Nei casi in cui il progetto di sistemazione del margine urbano sia esteso oltre i confini del lotto di riferimento, per una lunghezza pari almeno a quella del lotto in oggetto, è possibile dedurre dagli oneri di urbanizzazione primaria l'importo delle opere necessarie per l'intervento sulla base dei criteri di scomputo che saranno definiti in apposito atto dell'Amministrazione Comunale;

- 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 parametrati al comma 5.2: la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa;
- la cessione gratuita di ogni porzione di almeno mq 120 di superficie delle aree destinate dal PO al potenziamento e alla qualificazione dei servizi o degli spazi pubblici della zona in cui ricadono gli interventi, nonché alla realizzazione dei progetti comunali di aree a verde periurbane adiacenti al confine del territorio urbanizzato è premiata con un incremento di mq 4,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi parametrati al comma 5.2: la premialità non può in ogni caso superare mq 16,00 di SE per unità abitativa.

6.5 Per le premialità previste ai commi 6.2 e 6.3 valgono le modalità di controllo stabilite dal Regolamento e linee guida per il comfort, contenimento consumi energetici e qualità dell'edilizia di cui all'art.25. Si precisa che le premialità sono cumulabili fra loro e con gli incentivi dell'art.25, a condizione che:

- per gli interventi non parametrati la superficie edificabile degli ampliamenti non superi la superficie edificata esistente e che non si superi comunque l'indice di copertura e le altezze indicate al comma 4.2, secondo a linea;
- per gli interventi parametrati non si superi l'indice di copertura del 40% per tutte le zone B e le altezze massime fissate al comma 5.2.

#### 7. Disposizioni specifiche per la zona B3\*

7.1 *La zona B3* \* individua l'area e gli immobili di proprietà privata, posti in Piazza della Mostra a Ponsacco fra via Valdera e via Maggio e destinati a Mostra del Mobile ed attività connesse. Il PO promuove il recupero e il riuso di dette aree ed immobili, in larga parte dismessi, alle seguenti condizioni:

- le destinazioni d'uso sono quelle ammesse al comma 2.1 con le seguenti limitazioni : sono escluse le destinazioni artigianali e industriali, fatto salvo l'artigianato di servizio; la destinazione residenziale non può occupare più del 30% della SE complessiva;
- gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso sono assoggettati a progetto unitario convenzionato;
- in sede di progetto unitario convenzionato sarà stabilita la quota di parcheggi pertinenziali che sarà necessario assicurare nel caso di mutamento di destinazione d'uso e che non dovrà in ogni caso risultare inferiore al 65% delle dotazioni prescritte all'art.20 comma 2 riferite alle destinazioni d'uso finali: detta quota del 65% potrà essere assicurata con la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella zona B3\* od entro il raggio di 200 mt da detta zona; in alternativa è ammessa la monetizzazione per l'intera quota delle dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte dall'art.20 comma 2.

#### **Art. 46 - Zone B4**

1. Le zone B4 individuano le aree edificate dei tessuti della città pianificata, risultanti da

interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B4 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.

## 3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone B4 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 la sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici e la qualità degli spazi e dei servizi pubblici,
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e dagli strumenti attuativi originari; sono comunque ammessi gli interventi di riordino dei volumi e delle aree pertinenziali indicati al successivo comma 3.3.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;

3.3 Nelle zone B4, 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,
- 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 %, del volume dei manufatti pertinenziali esistenti;
- realizzare interventi, interni od esterni al perimetro del piano attuativo, finalizzati ad elevare l'integrazione degli insediamenti pianificati nei tessuti urbani in cui sono collocati rafforzando le connessioni della maglia viaria e degli itinerari ciclopedonali nonché la continuità del sistema del verde, qualificando gli spazi pubblici con opere di arredo urbano, il miglioramento della qualità architettonica degli interventi pianificati con l'obiettivo di superare la "diversità" e/o l'"estraneità" che di frequente li caratterizza rispetto al contesto;
- per i piani attuativi posti sul confine con il territorio rurale migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei

confini dei lotti e dell'insediamento e, ove possibile, con interventi estesi anche al riordino e alla qualificazione delle aree agricole periurbane.

## Sezione II - Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva

### Art. 47 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline, modalità di intervento

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente produttiva che sono concentrati prevalentemente nella parte ovest del territorio comunale, fra il capoluogo e la frazione Le Melorie lungo i principali assi viarii: via di Gello, viale Europa, viale Italia. A tali tessuti pianificati si uniscono gli insediamenti produttivi costituiti da edifici o complessi edilizi singoli posti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali e misti delle prime fasi dell'espansione urbanistica di Ponsacco.

#### 2. Articolazione dei tessuti

2.1 I tessuti prevalentemente produttivi sono costituiti, in coerenza con l'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (uu.cc.) effettuata dal Piano Strutturale, dai:

- Tessuti a piattaforme produttive che individuano i tessuti pianificati a piattaforme artigianali e industriali e a piattaforme commerciali posti fra il capoluogo e Le Melorie (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.2).

2.2 Il PO, in coerenza con il PS, non individua come tessuto produttivo lineare secondo il morfotipo uu.cc. TPS.1, il frammentato sistema di piccole e medio-piccole strutture artigianali e industriali, commerciali e espositive che ha guidato lo sviluppo economico nel dopoguerra di Ponsacco. Ha scelto infatti di riconoscerli, per la loro natura di edifici singoli, associati o adiacenti ad altre funzioni, come insediamenti produttivi non pianificati e come componenti essenziali dei tessuti misti e sfrangiati che nel capoluogo e nelle due frazioni di Le Melorie e Val di Cava hanno determinato i caratteri dell'espansione urbanistica del Comune. Il PO, all'art.58, individua gli insediamenti di questo tipo per i quali auspica ed incentiva il riuso e la conversione verso nuove funzioni, residenziali e comunque compatibili con la residenza; in questa sezione individua e disciplina gli insediamenti produttivi che possono conservare la attuale funzione artigianale e industriale, commerciale, direzionale e di servizio ed indica i criteri per riqualificarli e per migliorarne la sostenibilità.

2.3 Il PO disciplina in questa sezione, all'art. 55, gli edifici e i complessi edilizi a destinazione residenziale posti all'interno dei tessuti a piattaforme produttive: essi sono classificati come sottozona B5 e sono assimilati alle zone B del DM 1444/1968.

#### 3. Classificazione delle zone D

3.1 I tessuti prevalentemente produttivi (artigianali e industriali, commerciali, direzionali e di servizio) sono assimilati alle zone D del DM 1444/1968: al loro interno l'edificato è suddiviso in sottozona che in modo uniforme per tutti i tessuti distinguono nel modo seguente i caratteri degli insediamenti sulla base dell'impianto urbanistico (tessuti pianificati e insediamenti non pianificati) e della destinazione d'uso:

##### D1 - Tessuti produttivi pianificati:

- D1.1 : tessuti a piattaforme artigianali e industriali
- D1.2 : tessuti a piattaforme commerciali

D2 - Insediamenti produttivi non pianificati interni ai tessuti prevalentemente residenziali e misti:

- D2.1 : insediamenti artigianali e industriali costituiti da edifici e complessi edilizi singoli o da piccoli aggregati edilizi
- D2.2 : insediamenti commerciali costituiti da edifici e complessi edilizi singoli o da piccoli aggregati edilizi

- D2.3 : insediamenti direzionali e di servizio costituiti da edifici e complessi edilizi singoli

D3 - aree per rottamazione autoveicoli

D4 - aree per depositi e lavorazioni all'aperto

#### 4. Disciplina delle zone D e dei tessuti

4.1 Le sottozone D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D2.3, D3, D4 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione degli edifici ricadenti nei tessuti prevalentemente produttivi. Le norme di tali sottozone, fatta eccezione per le zone D3 e D4, sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale come sintetizzati di seguito.

4.2 Nei Tessuti produttivi pianificati il Piano Operativo persegue la riqualificazione degli insediamenti, promuovendo interventi di riordino e di piantumazione degli spazi aperti interni e dei margini con il territorio rurale, favorendo la rilocalizzazione al loro interno di edifici produttivi sparsi sul territorio ed incentivando la sperimentazione di strategie per l'ecosostenibilità e la produzione di energie rinnovabili.

4.3 Negli Insedimenti produttivi non pianificati il Piano Operativo mira a riqualificare i complessi produttivi di maggiori dimensioni, migliorando le relazioni fra tali insediamenti e gli ambiti urbani e il territorio aperto attraverso il riordino delle aree di contatto con le zone agricole con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale, mediante la riorganizzazione dei rapporti con la viabilità e il potenziamento delle aree di sosta ed attrezzando ecologicamente gli insediamenti sul modello delle APEA.

#### 5. Modalità di intervento

5.1 Nelle zone D elencate al comma 3.1, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle discipline delle singole sottozone, 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 progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

5.2 Gli interventi sulle architetture contemporanee di significativo interesse localizzate all'interno delle zone D sono assoggettate alle specifiche condizioni indicate all'art.38.

5.3 Gli interventi nei tessuti a prevalente destinazione produttiva ricadenti nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 142 comma 1 lett. b) (fascia di rispetto di 300 mt del lago "Cavo") e art. 142 comma 1 lett. c) (fascia di rispetto di 150 mt del fiume Era) debbono essere conformi alle disposizioni contenute rispettivamente nell'art.7 e nell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

#### **Art. 48 - Zone D1.1 - Tessuti a piattaforme industriali e artigianali**

1. Le zone D1.1 identificano gli insediamenti a piattaforme produttive risultanti da piani o da altri strumenti attuativi, localizzati fra il capoluogo e Le Melorie, che si attestano sul viale Europa e sul viale Italia nelle aree più interne rispetto alla via di Gello, sia a sud che a nord della stessa via.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D1.1 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo e dalla relativa convenzione e comunque in tali zone sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- industriali e artigianali
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie strutture di vendita c2 e per grandi strutture di vendita c3
- commerciale all'ingrosso e depositi

- direzionale e di servizio purché compatibili con le attività artigianali e commerciali.

### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Sugli edifici esistenti realizzati in forza del piano attuativo approvato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal piano attuativo. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini e fra gli edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

3.2 Nei lotti ineditati o parzialmente edificati sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal piano attuativo approvato. Nel caso di interventi di nuova costruzione è comunque consentita un'altezza di mt.11,00.

3.3 Sugli edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale sono ammessi interventi di ampliamento nei limiti dei seguenti parametri :

IF (SE/Sf)	IC max	H max
1,00 mq/mq	50%	11,00

3.4 Gli interventi di ampliamento sopraindicati sono ammessi solo se associati ad un complessivo riordino degli edifici industriali e artigianali che insistono sul lotto e ad una qualificata sistemazione dei fronti stradali, delle aree pertinenziali e dei confini dello stesso lotto.

3.5 Nelle zone D1.1 sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di Piano di recupero.

### 4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.200 di SE per ogni azienda e comunque non oltre il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare produttivo, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità o complesso produttivo di riferimento.

### 5. Disposizioni specifiche per le zone D1.1

5.1 Nelle zone D1.1 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

- deve essere predisposto un progetto di iniziativa pubblica per la riqualificazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree a verde) delle zone D1.1 o di loro porzioni organiche : il progetto deve prevedere un'accurata sistemazione degli spazi a verde e la messa a dimora di essenze arboree ad elevata capacità di assorbimento degli agenti inquinanti e deve fornire gli indirizzi per la sistemazione delle aree di pertinenza dei lotti privati e per la coordinata riqualificazione arborea del confine ovest delle zone D1.1 poste a nord della via di Gello;
- gli interventi devono concorrere a migliorare il fronte degli insediamenti produttivi sulla viabilità pubblica e verso il territorio aperto, con una qualificata configurazione dei prospetti principali ed il riordino dei volumi secondari e pertinenziali;
- tutti gli interventi di nuova edificazione nei lotti che confinano con la zona agricola sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 122; per i lotti che si attestano sul confine ovest delle zone D1.1 a nord della via di Gello, fino a quando non sarà approvato il progetto di cui al primo a-linea, è prescritta la realizzazione di una fascia alberata della profondità di almeno 5,00 mt lungo il perimetro, come indicato sulle tavole del PO;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati, rispetto ai parametri del comma 3.3, con un incremento del 5% dell'indice

di edificabilità fondiaria (da 1,00 mq/mq a 1,05 mq/mq) e di 5 punti percentuali dell'indice di copertura (da 50% a 55%).

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite dal Regolamento e linee guida per il comfort, contenimento consumi energetici e qualità dell'edilizia di cui all'art.25.

#### **Art. 49 - Zone D1.2 - Tessuti a piattaforme commerciali**

1. Le zone D1.2 identificano gli insediamenti a piattaforme commerciali risultanti da piani o da altri strumenti attuativi, localizzati nell'ambito della zona produttiva posta fra il capoluogo e Le Melorie ed addensati sui lati nord e sud della via di Gello.

##### **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Nelle zone D1.2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo e dalla relativa convenzione e comunque sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- industriali e artigianali solo se compatibili con le attività commerciali al dettaglio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita c3
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale e di servizio.

2.2 Il mutamento della destinazione d'uso da commerciale a artigianale industriale o a commerciale all'ingrosso e depositi è ammesso solo se compatibile con la prevalente destinazione commerciale di questa zona.

##### **3. Interventi edilizi ammessi**

3.1 Sugli edifici esistenti realizzati in forza del piano attuativo approvato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal piano attuativo. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini e fra gli edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

3.2 Nei lotti ineditati o parzialmente edificati sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal piano attuativo approvato. Nel caso di interventi di nuova costruzione è comunque consentita un'altezza di mt.11,00.

3.3 Sugli edifici esistenti, se aventi una destinazione d'uso compresa fra quelle del comma 2.1, sono ammessi ampliamenti *una tantum* del 10% della SE esistente, motivati da specifiche esigenze produttive, igienico sanitarie e di sicurezza ed a condizione che non si superi l'altezza esistente ed una SC = 50%. Nelle zone D1.2 sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di Piano di recupero.

3.4 L'edificazione e l'ampliamento di strutture commerciali al dettaglio comporta l'adeguamento dei parcheggi pubblici, dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi di relazione in proporzione alle nuove superfici edificabili a destinazione commerciale e alle nuove superfici di vendita previste ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 delle presenti norme.

##### **4. Superfici residenziali**

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.200 di SE per ogni azienda e comunque non oltre il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva, da vincolare previo atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo come pertinenza dell'unità immobiliare e/o complesso immobiliare commerciale, la cui alienazione non potrà avvenire separatamente dall'unità o complesso commerciale di riferimento.

##### **5. Disposizioni specifiche per le zone D1.2**

5.1 Nelle zone D1.2 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

- deve essere predisposto un progetto di iniziativa pubblica per la riqualificazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree a verde) delle zone D1.2 o di loro porzioni organiche, ove necessario coordinato con l'analogo progetto previsto per le zone D1.1 : il progetto deve prevedere un'accurata sistemazione degli spazi a verde e la messa a dimora di essenze arboree ad elevata capacità di assorbimento degli agenti inquinanti;
- gli interventi devono concorrere a migliorare il fronte degli insediamenti produttivi sulla viabilità pubblica e verso il territorio aperto, con una qualificata configurazione dei prospetti principali ed il riordino dei volumi secondari e pertinenziali;
- tutti gli interventi di nuova edificazione nei lotti che confinano con la zona agricola sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 122;
- gli interventi di complessivo riordino degli edifici a destinazione commerciale e direzionale associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti stradali sono premiati con un incremento del 3% dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice di copertura ammessi ai sensi del comma 3.
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento del 2% sia dell'indice di edificabilità fondiaria che dell'indice di copertura ammessi ai sensi del comma 3.

5.2 Per le premialità previste al comma 5.1 valgono le modalità di controllo stabilite dal Regolamento e linee guida per il comfort, contenimento consumi energetici e qualità dell'edilizia di cui all'art.25.

**Art. 50 - Zone D2.1 - Insediamenti industriali e artigianali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi**

1. Le zone D2.1 identificano gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale costituiti da edifici e complessi edilizi singoli o da aggregati edilizi di limitate dimensioni posti all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e a tessuti misti per i quali il PO ritiene ammissibile la permanenza delle attività attuali e della destinazione d'uso esistente. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di 1.a classe di cui al R.D. 12.7.1912 e smi.

**2. Destinazioni d'uso**

2.1 Nelle zone D2.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale purché compatibili con la residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
- direzionale e di servizio purché compatibili con la destinazione artigianale e industriale e fatta eccezione dei servizi per il gioco e l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico purché compatibili con le destinazioni industriali e artigianali.

**3. Interventi edilizi ammessi**

3.1 Nelle zone D2.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	<b>IF</b>	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	<b>IC</b>	mq/mq	0,50

ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	8,00 o superiore se preesistente
--	---	----	-------------------------------------

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti sono cumulabili; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento, sia che siano realizzati singolarmente che associati fra loro, non possono portare ad edifici esistenti che superano i parametri di cui al precedente comma 3.1.

#### 4. Superfici residenziali

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva.

#### 5. Disposizioni specifiche per le zone D2.1 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D2.1 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate ai tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale o misti in cui sono collocati:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
- per gli insediamenti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 122,
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e la contestuale sistemazione dei margini urbani sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,65 mq/mq e da 0,50 a 0,55 mq /mq;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 2 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,62 mq/mq e da 0,50 a 0,52 mq/mq (le premialità legate a detti interventi sono cumulabili con quelle di cui al precedente a-linea).

### **Art. 51 - Zone D2.2 - Insediamenti commerciali costituiti da edifici singoli o da piccoli aggregati edilizi**

1. Le zone D2.2 identificano gli insediamenti a destinazione commerciale costituiti da edifici e complessi edilizi singoli o da aggregati edilizi di limitate dimensioni posti all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e di tessuti misti per i quali il PO ritiene ammissibile la permanenza delle attuali attività e destinazioni d'uso esistente.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D2.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione di: commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita, distributori di carburanti;
- direzionale e di servizio, esclusi i servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività commerciali e la residenza.

#### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D2.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

parametri:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,40
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	8,00 o superiore se preesistente

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti sono cumulabili; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento, realizzati sia in modo separato che congiunto, non possono portare ad edifici che superano i parametri sopraindicati.

#### 4. Superfici residenziali e superfici a parcheggio

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.150 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva.

4.2 L'incremento delle superfici edificate SE e delle superfici di vendita SV conseguenti ad interventi edilizi comportano un adeguamento delle superfici dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi di relazione, calcolato sull'incremento di SE e SV ai sensi degli artt.20 e 21 delle presenti norme.

#### 5. Disposizioni specifiche per le zone D2.2 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D2.2 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate ai tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale o misti in cui sono collocati:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
- per gli insediamenti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 122,
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e la contestuale sistemazione dei margini urbani sono premiati con un incremento di 3 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,40 a 0,43 mq/mq e da 0,30 a 0,33 mq /mq;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 2 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,40 a 0,42 mq/mq e da 0,30 a 0,32 mq/mq (le premialità legate a detti interventi sono cumulabili con quelle di cui al precedente a-linea).

#### **Art. 52 - Zone D2.3 - Insediamenti direzionali e di servizio costituiti da edifici singoli**

1. Le zone D2.3 identificano gli insediamenti a destinazione direzionale e di servizio costituiti da edifici e complessi edilizi singoli all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e di tessuti misti per i quali il PO ritiene ammissibile la conservazione delle attività e della destinazione d'uso esistente.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D2.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale e di servizio, ad esclusione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi e medie strutture di vendita e dei distributori di carburanti
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività direzionali, commerciali e la residenza.

### 3. Interventi edilizi ammessi

#### 3.1 Nelle zone D2.3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,45
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	9,00 o superiore se preesistente

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti sono cumulabili; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento, realizzati sia in modo separato che congiunto, non possono portare ad edifici esistenti che superano i parametri sopraindicati.

#### 4. Superfici residenziali e superfici a parcheggi

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni azienda e comunque entro il 20% della SE complessiva dell'unità produttiva.

4.2 L'incremento delle superfici edificate SE e delle superfici di vendita SV conseguenti ad interventi edilizi comportano un adeguamento delle superfici dei parcheggi pertinenziali e dei parcheggi di relazione calcolati sull'incremento di SE e SV ai sensi degli artt.20 e 21 delle presenti norme.

#### 5. Disposizioni specifiche per le zone D2.3 legate ai tessuti urbani in cui sono localizzate

5.1 Agli interventi nelle zone D2.3 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate ai tessuti urbani a prevalente destinazione residenziali o misti in cui sono collocati:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
- per gli insediamenti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 122,
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e la contestuale sistemazione dei margini urbani sono premiati con un incremento di 3 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,45 a 0,48 mq/mq e da 0,35 a 0,38 mq /mq;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un incremento di 2 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e dell'indice massimo di copertura che passano rispettivamente da 0,45 a 0,47 mq/mq e da 0,35 a 0,37 mq/mq (le premialità legate a detti interventi sono cumulabili con quelle di cui al precedente a-linea);
- per i lotti classificati in zona D2.3 per i quali sulle tavole del PO è prevista una dotazione di parcheggi pubblici e di altri spazi pubblici (quali aree a verde, piazze, percorsi ciclopedonali ecc) la realizzazione di tali opere è dovuta, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nel caso di realizzazione di interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti.



**Art. 55 - Edifici e complessi edilizi residenziali ricadenti nella zona produttiva (zone B5)**

1. Sono gli edifici e complessi edilizi a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale posti all'interno della zona produttiva ubicata a nord e a sud di via di Gello fra Le Melorie e il capoluogo ed indentificata dalle zone D1.1 e D1.2. Questi edifici, di norma preesistenti alla realizzazione della zona produttiva, in alcuni casi presentano elementi di valore storico architettonico o storico testimoniale che nonostante il mutato contesto insediativo e ambientale meritano di essere conservati.
2. Gli edifici e i complessi edilizi in oggetto con le relative aree di pertinenza sono rappresentati con apposita campitura e sigla (B5) nella tavola 2.1 del PO.

**2. Destinazioni d'uso**

2.1 Nelle zone B5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
  - attività industriali e artigianali (b1) e artigianato di servizio (b2) se compatibili con la residenza
  - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
  - direzionale e di servizio
  - turistico-ricettiva
  - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

**3. Interventi ammessi**

3.1 Nelle zone B5 sono ammessi gli interventi non parametrati consentiti nelle zone B1 (art.45 commi 4.1 e 4.2) alle seguenti condizioni e con le seguenti esclusioni:

- sugli edifici di classe 2 sono consentiti gli interventi ammessi dal Titolo III delle NTA e, degli interventi non parametrati delle zone B1, solo gli interventi di cui all'art.45 comma 4.1 lettere a), c), alle condizioni indicate al comma 4.2 dello stesso articolo;
- sugli edifici di classe 3, sono consentiti gli interventi ammessi dal Titolo III delle NTA e, degli interventi non parametrati delle zone B1, solo gli interventi di cui all'art.45 comma 4.1 lettere a), c) ed al primo capoverso della lettera d) a condizione che gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento siano coerenti con i caratteri dell'edificio principale e siano posizionati sui prospetti posteriori e che siano rispettate le condizioni poste al comma 4.2 dello stesso articolo;
- sugli edifici non classificati esistenti al 1954, degli interventi non parametrati delle zone B1, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), c), d) a condizione che gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento siano coerenti con i caratteri dell'edificio principale e siano posizionati sui prospetti posteriori o sui prospetti laterali e che siano rispettate le condizioni poste al comma 4.2 dello stesso articolo;
- sugli edifici non classificati successivi al 1954, degli interventi non parametrati di cui al comma 4.1 dell'art.45 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) alle condizioni indicate al comma 4.2 dello stesso articolo;
- non sono in ogni caso ammessi gli interventi parametrati di cui al comma 5 dell'art. 45;
- non sono altresì ammesse le premialità previste per le zone B1 al comma 6 dello stesso art.45.

### Sezione III - Aree degradate e interventi di riqualificazione

#### Art. 56 - Individuazione delle aree degradate e classificazione degli interventi di riqualificazione

##### 1. Individuazione delle aree degradate

- 1.1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico. Esse sono individuate nelle tavv 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 del Piano Operativo con apposita campitura.
- 1.2. Nel presente Piano le aree degradate sono localizzate in prevalenza nei seguenti tessuti e porzioni di tessuti urbani e nei seguenti insediamenti:
- nei tessuti misti TM (riferimento: morfotipo uu.cc. TR6) e in puntuali porzioni dei tessuti sfrangiati TF (riferimento: morfotipo uu.cc. TR7) nonché, in pochissimi casi, nei tessuti storici (zone A) e nei tessuti consolidati TC e pianificati TP (riferimento: morfotipi uu.cc. TR2 e TR4). All'interno di questi tessuti le aree degradate individuano nella maggior parte dei casi la presenza di edifici a destinazione produttiva (quasi sempre artigianale industriale) dismessi o sottoutilizzati; la disordinata compresenza di edifici produttivi e di edifici destinati a residenza e ad altre funzioni; il basso livello della qualità edilizia ed insediativa e la carenza delle dotazioni di servizi, nonché, per gli edifici residenziali, particolari condizioni di degrado fisico e/o specifiche problematiche sociali.
  - negli insediamenti monofunzionali, in genere isolati, che versano in stato in abbandono da lungo tempo; nel sistema degli spazi espositivi e delle mostre dei mobili che per effetto della crisi economica e delle trasformazioni del settore hanno subito un processo di dequalificazione e di dismissione; in episodi edilizi, localizzati in genere nei tessuti residenziali che costituiscono presenze incongrue per lo la destinazione d'uso e lo stato di conservazione;
  - in porzioni dei tessuti produttivi, (alcune zone D2.1, le zone D3 e D4) caratterizzati da condizioni di degrado socio economico, per il tipo di lavorazioni ed in alcuni casi anche per effetto della inadeguatezza delle infrastrutture e dei servizi.

##### 2. Classificazione degli interventi di riqualificazione

- 2.1. In tutto il territorio comunale e in particolare nelle aree degradate il Piano Operativo promuove ed incentiva le seguenti tipologie di interventi di riqualificazione:
- a) interventi di riqualificazione edilizia di singoli immobili o di complessi edilizi che consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di inadeguate qualità e prestazioni o quantomeno, attraverso interventi conservativi, orientati al sostanziale 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, valida a tempo indeterminato.
  - b) interventi di riqualificazione insediativa che consistono in piccoli interventi di riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su più immobili o lotti contigui, mediante interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinentziali 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, valida a tempo insedeterminato.
  - c) interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana che consistono in interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di riuso e trasformazione di estese e/o significative porzioni di tessuti urbani. A tali interventi sono riconducibili gli interventi di rigenerazione urbana che seguono le procedure di cui agli artt. 125-126 della

LR65/2014. Detti interventi di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana sono ammessi nelle aree degradate e 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 con valenza quinquennale. Nelle presenti NTA gli interventi di riqualificazione urbana sono disciplinati all'art.93; gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125-126 della LR 65/2014 sono disciplinati all'art. 89.

- 2.2 Gli interventi riqualificazione edilizia possono interessare anche immobili non ricadenti in aree degradate ma che necessitano di un puntuale intervento di riqualificazione. Nei due articoli seguenti sono distintamente normati gli interventi che rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti, ovvero gli interventi di riqualificazione edilizia (art.57) e gli interventi di riqualificazione insediativa (art 58).
- 2.3 Nelle aree degradate sono comunque sempre ammessi piani di recupero, nel rispetto della disciplina di zona per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di riqualificazione.

#### **Art. 57 - Gli interventi di riqualificazione edilizia**

1. Gli interventi di riqualificazione edilizia sono gli interventi diretti a demolire e ricostruire gli edifici che presentano una scarsa qualità edilizia, in quanto non soddisfano i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche e i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente. Sono riconducibili agli interventi di riqualificazione edilizia anche gli interventi conservativi che non prevedono la demolizione dell'edificio originario ma che consentono di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi nel rispetto della disciplina di zona e delle norme di tutela degli edifici di impianto storico e delle architetture contemporanee di significativo interesse indicate nel Titolo III delle presenti norme.
2. Gli interventi di riqualificazione edilizia sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale, se compatibili con la specifica disciplina di zona. All'interno delle aree degradate gli interventi di riqualificazione edilizia sono promossi con le seguenti premialità:
  - gli interventi di riqualificazione edilizia che comportano la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti se associati al generale riordino dei fronti stradali, delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti sono incentivati con un incremento del 5% della SE e della superficie coperta ammissibile per ciascun fabbricato. Si precisa che:
    - l'incremento del 5% si applica alla somma della superficie esistente e degli eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona,
    - non potranno in ogni caso essere superati i limiti dimensionali massimi e le altezze massime indicati dalla disciplina di zona,
  - negli interventi di riqualificazione edilizia di tipo conservativo di edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati posti nelle zone B1, B2 e B3, se finalizzati al mutamento della destinazione d'uso industriale artigianale, è consentito incrementare la superficie edificata esistente con la realizzazione di solai intermedi o di soppalchi a condizione che non siano apportati incrementi volumetrici e che siano pienamente rispettati i requisiti igienici sanitari. L'incremento di SE non può in ogni caso superare il 50% della SE esistente.

#### **Art. 58 - Gli interventi di riqualificazione insediativa e le zone BR**

1. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono espressamente previsti nelle zone BR che sono localizzate principalmente nei tessuti misti e nelle zone ove, sia pure in modo puntuale, si registrano situazioni di disordinata compresenza di funzioni diverse (in genere strutture

artigianali-industriali e destinazioni residenziali) che è opportuno superare. Il Piano Operativo, con gli interventi di riqualificazione insediativa, pur ammettendo la permanenza delle strutture artigianali e industriali ancora attive e compatibili con il contesto abitativo, incentiva la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive dismesse e degradate.

## 2. Le zone BR

2.1 Le zone BR individuano aree edificate di piccole-medie dimensioni, interne al tessuto prevalentemente residenziale delle zone B e costituite da due o più lotti produttivi o da complessi edilizi a destinazione artigianale-industriale. In queste aree il Piano Operativo promuove la riqualificazione degli spazi pubblici, il rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato, il riordino e la riqualificazione dei margini urbani sulla base delle disposizioni contenute nei seguenti commi.

## 3. Destinazioni d'uso nelle zone BR

3.1 Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone B1-B2-B3 di cui all'art. 45 comma 2.1, ad eccezione delle attività artigianali e industriali. Queste ultime attività sono ammesse solo se esistenti e purché compatibili con la destinazione residenziale. Fino alla cessazione delle attività esistenti e alla riconversione della destinazione artigianale e industriale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed ampliamenti *una tantum* fino al 10% della SE esistente per la realizzazione di interventi di adeguamento produttivo e igienico sanitario a condizione che non si superino: un indice di edificabilità fondiaria IF di 0,50 mq/mq, un indice di copertura IC di 0,50 mq/mq e l'altezza degli edifici esistenti.

## 4. Interventi ammessi nelle zone BR

4.1. Fino all'attuazione degli interventi di riqualificazione edilizia o di riqualificazione insediativa, nelle zone BR sono ammessi gli interventi consentiti nelle zone B1 B2 B3 dai seguenti commi dell'art.45:

- comma 3.1,
- comma 3.2 limitatamente alle lettere a), c), e primo capoverso della lettera d) del comma 4.1 dello stesso art.45,
- comma 4.2 limitatamente alle disposizioni riguardanti gli interventi ammessi del comma 4.1 dell'art.45.

Sono fatte salve le disposizioni relative agli immobili a destinazione industriale e artigianale di cui al precedente comma 3.1 di questo articolo; agli interventi ammessi non si applica alcuna premialità aggiuntiva.

4,2 Nelle zone BR, nel caso di riqualificazione edilizia o di riqualificazione insediativa con contestuale mutamento della destinazione d'uso industriale e artigianale verso le destinazioni d'uso ammesse al comma 3.1, è consentito demolire e ricostruire la SE esistente fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,45
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA	H	ml	7,50 o superiore
			se esistente, nel limite comunque di mt 10,00

Se la SE esistente è inferiore all'IF sopraindicato è possibile incrementarla fino al 35% e comunque fino al raggiungimento dei suddetti parametri.

4.3 Gli interventi di riqualificazione edilizia o di riqualificazione insediativa sono assoggettati a progetto unitario convenzionato. Essi devono prevedere:

- la realizzazione di una superficie a parcheggi pubblici pari almeno alla metà delle dotazioni indicate per ciascuna destinazione d'uso all'art.19,
- un'accurata e qualificata sistemazione delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti, soprattutto se coincidono con i margini urbani,
- un'ordinato assetto dei fronti stradali e dei fronti verso il territorio aperto, fondato su

un'attenta progettazione architettonica e paesaggistica dell'intervento.

4.4 Il PO incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia e di riqualificazione insediativa nelle zone BR nel modo seguente:

- gli interventi di riqualificazione edilizia di un singolo fabbricato e comunque non estesi a tutta la zona BR. se associati al generale riordino delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti, al riassetto dei fronti stradali sono incentivati con un incremento di 5 punti (da 0,45 a 0,50) dell'IF sopraindicata;
- gli interventi di riqualificazione insediativa comunque estesi a tutta la zona BR se associati al generale riordino delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti ed al riassetto dei fronti stradali sono incentivati, rispetto ai parametri del comma 4.2, con un incremento di 10 punti (da 0,45 a 0,55) dell'IF e di 5 punti (da 0,35 a 0,40) dell'IC;
- la realizzazione di parcheggi pubblici in misura maggiore di quanto indicato al comma 4.3 primo a-linea è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE per ogni posto auto realizzato, della capacità edificatoria in SE indicata al comma 4.2, fino ad un massimo di mq 30. Detta premialità è cumulabile con quella dei due precedenti a-linea.

4.5 Per le premialità previste al comma 4.4 valgono le modalità di controllo che il Regolamento Edilizio stabilisce per gli incentivi per la qualità edilizia sostenibile di cui all'art.24.

## CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

### **Art. 59 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)**

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per le quali il Piano Strutturale prefigura destinazioni e trasformazioni funzionali agli obiettivi indicati al comma 4 dell'art.4 della LR 65/2014 ma che nel presente Piano Operativo non sono interessati da previsioni insediative. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla VR.
2. In tali 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 i fondi coltivati, aventi una superficie eguale o superiore a 1.500 mq, anche per appezzamenti non contigui dello stesso conduttore, oppure come sommatoria di terreni confinanti, 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 con una altezza media interna non superiore a mt. 2.50,
    - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio e con divieto di realizzazione di qualsiasi tipo di pavimento su massetto in cemento,
    - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo, tra cui la realizzazione di servizi igienici.

- qualora due o più proprietari di fondi contigui si associno e la somma delle superfici dei singoli appezzamenti dia una superficie totale uguale o superiore a 1.500 mq., è ammessa la costruzione di un unico annesso per la superficie utile ammessa,
- la realizzazione di detti annessi o manufatti è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo come previsto dalla LR 65/2014 e Regolamento di attuazione 63/R la cui formazione rimane subordinata all'impegno a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste ed a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola, da prestare previo atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura ed a spese del richiedente.

3. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 60 comma 1.

#### **Art. 60 - Aree a verde privato e parchi e giardini di particolare pregio (Vpreg)**

##### **1. Aree a verde privato**

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

##### ***Nelle zone 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, comprensiva della superficie degli spazi di accesso e di manovra, non può eccedere il 40% della superficie dell'area scoperta; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 125 comma 3.1.
- 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, minipiscine) 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 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.
- 1.3 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.

##### **2. Parchi e giardini di particolare pregio (Vpreg)**

- 2.1 Sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici posti nelle zone A o classificati come emergenze storico architettoniche ES del territorio rurale (art. 81) che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche o paesaggistiche. Dette aree si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza. Esse sono incluse nel perimetro delle zone A ed ES e sono rappresentate nelle tavole del PO con un'apposita campitura e sigla.
- 2.2 In dette aree sono prescritti interventi di restauro paesaggistico e non sono consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio e la loro percezione. Non è altresì ammesso l'abbattimento di alberature di alto fusto, se non per ragioni fitosanitarie o di evidente pericolo.
- 2.3 Sugli edifici ed i 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.

**Art. 61 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv)**

1. Il Piano Operativo individua la localizzazione o la previsione di parcheggi privati che per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive e terziarie o per la particolare tipologia dei veicoli a cui sono destinati, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico in quanto possono contribuire ad alleggerire la domanda di sosta veicolare nelle aree e nelle strade contermini o fornire servizi non presenti, o presenti in misura insufficiente, nel territorio comunale.
2. I parcheggi di cui al precedente comma sono individuati nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla (Ppriv) ricadente nell'area di pertinenza di strutture o complessi edilizi. 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, come indicato al successivo comma. I parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio devono essere dotati di adeguate aree a verde opportunamente piantumate.
3. Ai parcheggi privati di interesse pubblico 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.

## **TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO 1 - Caratteri generali**

#### **Art. 62 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale del Comune di Ponsacco è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo.
2. Nel rispetto delle indicazioni del PS e del PIT-PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:
  - le aree rurali costituite dalle aree agricole della pianura e della collina identificate dalle sigla **E**,
  - le aree rurali prossime al territorio urbanizzato, definite ambiti periurbani ed identificate dalla sigla **EA**,
  - gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche, che si sovrappongono con una particolare disciplina alle aree rurali e che sono identificati da uno specifico perimetro,
  - le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Comune di Ponsacco sono così identificate:
    - **ES**: le emergenze storico architettoniche assimilate alle zone A del DM1444/1968
    - **CU**: gli insediamenti della campagna urbanizzata,
    - **DE**: gli insediamenti produttivi esistenti,
    - **EX**: le aree e gli insediamenti esistenti del territorio rurale su cui il PO ammette funzioni non agricole o prevalentemente non agricole sulla base di una specifica normativa,
    - le aree destinate ad attrezzature di interesse locale e di interesse generale e le aree per impianti tecnologici e per i servizi della Protezione Civile, identificate e disciplinate come indicato al Titolo VII Capi 1 e 2 delle presenti NTA;
  - le aree sia a destinazione agricola che non agricola sulle quali sono in corso interventi di trasformazione previsti dal previgente Regolamento Urbanistico; dette aree sono disciplinate dall'art. 92 e sono rappresentate come gli interventi in corso di detto articolo.
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 immobili:
  - le emergenze storico architettoniche ES assimilate alle zone A,
  - le aree per attrezzature di interesse generale (le aree per opere di regimazione idraulica destinate a parchi territoriali: Rain park), le aree per attrezzature di interesse locale che costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 art.3 e le aree destinate ad impianti tecnologici e a servizi per la Protezione Civile, tutte quante assimilate alle zone F.

## CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali

### Sezione I - Disposizioni generali

#### **Art. 63 - 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 pianura urbanizzata
  - E2 Aree agricole del parco fluviale del fiume Era
  - E3 Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina
  - E4 Aree agricole della collina, articolate in:
    - E4.1 Aree agricole della Tenuta di Camugliano
    - E4.2 Aree agricole della collina Il Poggino
  - EA Aree agricole degli ambiti periurbani
  - Ambiti dei centri e nuclei storici e delle Emergenze storico architettoniche.
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) e le disposizioni di cui alla L.R. 3 del 07/02/2017, nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

#### **Art. 64 - 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 Pisa.
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;
  - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza complessiva superiore a mq. 1000 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 (D.Lgs. 42/2004), 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.

#### **Art. 65 - Superfici fondiari minime**

1. 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 Pisa o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63/R/2016.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC della Provincia di Pisa. 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.
3. 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. 66 - 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 sistemazione idraulico-agraria del fondo;
  - evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo;
  - evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità idraulica;
  - 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 relativamente alla quale altresì, potranno essere autorizzati parziali modifiche del tracciato esistente previa deliberazione consiliare, qualora non siano più rispondenti ai requisiti di funzionalità o interessino spazi esterni di pertinenza di fabbricati esistenti, con l'obbligo di realizzare preventivamente un percorso alternativo di similari caratteristiche;
  - tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali i filari alberati;
  - conservare e mantenere i segni del paesaggio agrario della pianura e della collina.
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 PTC della Provincia di Pisa 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 compresa la tutela e 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.67;
  - modifica significativa del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali, qualora interessi le zone E2 ed E4: 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. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:
- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica elencate al comma 2, ed altre similari, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti,
  - il ripristino di aree segnate da degrado, anche per effetto di fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali;
  - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica -agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
  - il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

## **Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni**

### **Art. 67 - 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.73, 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, 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 utile (SU) superiore a mq 110 e superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a mq. 160;
  - 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. 40 comma 4;

- l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50 nelle zone E4 e ml. 7,50 nelle altre zone; 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 per gli interventi di particolare rilevanza, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, 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. 3,00;

- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile; nelle aree E2, E3, E4, EA e negli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle ES è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;

- 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 Per gli annessi ricadenti nelle aree E2, E3, E4 ed EA e negli Ambiti dei centri e nuclei storici e delle ES, nel 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 nelle zone E1, E3, ed EA 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 a mt. 2,50 in gronda;
- 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. 65 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 ad eccezione dell'allevamento intensivo di bestiame associato ad aziende cerealicolo-foraggiere per le quali valgono i rapporti dimensionali stabiliti dal PTC della Provincia di Pisa in relazione alle tipologie di allevamenti;
- 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. 73 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 Per gli annessi ricadenti nelle aree E3, E4.2 ed EA deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione. Detti annessi non sono ammessi nelle zone E2, E4.1 e negli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e

delle ES.

**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. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo 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 solo 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. 73 comma 8 lettera d).

9.2 Per i manufatti aziendali ricadenti nelle aree E3, E4.2 ed EA deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione. Detti manufatti non sono ammessi nelle zone E2, E4.1 e negli Ambiti dei centri e nuclei storici e delle ES.

**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 4000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere mq 25 per i fondi di superficie compresa fra 4000 e 6000 mq e mq 30 per i fondi di superficie superiori a 6000 mq;
- i manufatti dovranno avere le caratteristiche costruttive indicate per i manufatti di cui all'art.59 comma 2.

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.

10.3 Detti manufatti non sono ammessi nelle zone E2, E4.1 e negli Ambiti dei centri e nuclei storici e delle ES.

### **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 dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'installazione di manufatti è consentita, previa presentazione di SCIA, 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	15mq
avicoltura	12	15 mq
cunicoltura	10 riproduttori	15 mq
ovini/caprini	10	30 mq
suini	2 adulti	15 mq
bovini	2 adulti	30 mq
equini o camelidi	2 adulti	30 mq
cani	6 adulti	30 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 in gronda

2,60 ml. per ricoveri di equini e bovini

2,20 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/caprini, bovini, equini e cani, ml 25 per suini

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

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

Distanza dalle strada: ml 10 per avicoltura e cunicoltura, ml 20 per ovini/caprini, 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 1.500 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 3.000 per cani, di mq 5.000 per ovicaprini, suini e bovini, di mq 6.000 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.

11.2 La realizzazione dei manufatti per il ricovero di animali domestici è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo come previsto dalla L.R. 65/2014 e Regolamento di attuazione 63/R/2016 e la loro formazione rimane subordinata all'impegno a non alienare il manufatto separatamente al fondo su cui insiste ed a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola, da prestare previo atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura ed a spese del richiedente.

**Art. 68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola 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 agricola, siano consentiti dalla disciplina dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale 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 (escluso il prospetto principale per gli edifici classificati) fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari conservino una funzione accessoria e che la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti ed in ogni caso risulti coerente con le caratteristiche degli edifici esistenti. 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; i manufatti pertinenziali debbono mantenere il carattere e la destinazione di annessi agricoli o di volumi accessori alla residenza;

- le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) sugli edifici non classificati esistenti al 1954 ricadenti nelle zone E1, E2, E3 ed EA e sugli edifici successivi al 1954 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 all'art. 125;

- gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.73.

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

1. Fatte salve le specifiche disposizioni della 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.68, 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.68, 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) coerenza con la disciplina relativa all'edilizia di valore storico-architettonico e storico - testimoniale,
  - 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.73 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

**Art. 70 - 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 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. 71 - 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, 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 non classificati ma esistenti al 1954, nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:
  - manutenzione straordinaria comportante frazionamento di unità immobiliari,
  - restauro e risanamento conservativo comportante il frazionamento di unità immobiliari,
  - interventi di ristrutturazione edilizia conservativa,
  - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva,
  - interventi pertinenti alle condizioni indicate al successivo comma 5,
  - interventi di addizione volumetrica *una tantum* così dimensionati:

a) per le unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura indicata di seguito per ciascuna unità abitativa, anche con più interventi distanziati nel tempo, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo :

- per uu.ii. aventi SE inferiore a mq 80: ampliamenti fino al 50% della SE esistente,
- per uu.ii. aventi SE compresa fra mq 80 e 120; ampliamenti del 40% sui primi 80 mq di SE e del 10% sui successivi mq di SE esistente,
- per uu.ii. aventi SE superiore a mq 120: ampliamenti del 30% sui primi 120 mq di SE e del 5% sui successivi mq di SE esistente;

b) per gli edifici ad uso non residenziale ricadenti nelle sole aree E1, E3 ed EA un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 120 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che l'indice 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 ad uso privato.

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. 73. Gli ampliamenti di cui al comma 2, terzo a-linea, lettere a) e b), sono ammessi solo per gli edifici effettivamente ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti "*una tantum*".

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; vendita di prodotti agricoli e di prodotti tipici;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come definite nella LR 86/2016 (affittacamere, bed and breakfast, case ed appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
- 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 interrato o prevalentemente interrato 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 media interna non superiore a mt 2,40, a condizione che l'autorimessa sia edificata con le stesse caratteristiche dell'edificio principale, che sia localizzata nelle aree tergalì (corrispondenti ai prospetti posteriori) e che la corrispondente SE sia calcolata nell'ambito degli ampliamenti ammessi dal precedente comma 2, terzo a-linea, lett. a). 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 e la loro ricostruzione, anche in aderenza all'edificio principale, fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che i volumi secondari debbono conservare una funzione accessoria e che la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti ed 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 pertinenziale esistente 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 residenziali non classificati esistenti e successivi al 1954, ricadenti in zona E1, E3, E4.2 ed EA per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA non superiore al 20 % della SU dell'alloggio fino ad un massimo di 20 mq di SA per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari 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.
- c) gli interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree E3, E4 ed EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente.
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. 72 - 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 E2 ed E4 ed EA sono esclusi i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali che comportino interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. In tali zone, detti interventi di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi solo su edifici non classificati successivi al 1954 e palesemente incoerenti

rispetto al contesto, nonché previa redazione di piano di recupero.

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): 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 d'uso verso la residenza di annessi rurali di SU inferiore a mq 60.
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 utile SU inferiore a mq 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.24 comma 2,
    - nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti,
    - nuove unità abitative in numero superiore a 4 rispetto a quelle esistenti; se superiori a 4 è richiesta la redazione e approvazione di un piano di recupero.
  - 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 podereale;
  - 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 1000; 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. In base alle suddette norme, la convenzione o l'atto di obbligo non sono dovuti per aree di pertinenza inferiori ad un ettaro.

### **Art. 73 - 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 e della collina. Obiettivi fondamentali degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere la tutela e la valorizzazione dei tratti identitari delle molteplici componenti (culturali, storico architettoniche e testimoniali, insediative, naturalistiche, ecologiche e ambientali, paesaggistiche) del patrimonio territoriale delle aree agricole del Comune.

2. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per gli interventi nelle aree rurali e, fatte salve diverse indicazioni della disciplina di zona, per gli interventi nelle altre aree ed insediamenti del territorio rurale. Per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 le disposizioni del presente articolo integrano e specificano le disposizioni contenute nel Titolo III, che costituiscono il riferimento fondamentale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore.
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.40 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 ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse della pianura. 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 od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.
  - 6.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinentziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali (PT e P1): anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

6.3 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 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. 67 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 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. 67 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle zone E1 ed E3 ed ove sussistano documentate esigenze produttive, è prescritto l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana.

Negli interventi di nuova costruzione e negli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

### **c) Intonaci, tinteggiature di facciata**

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. Costituisce in ogni caso un riferimento anche per gli interventi nel territorio rurale il Piano del Colore di cui alla D.C.C. 107/1998 e successivamente modificato ed integrato.

### **d) Aperture, infissi**

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.

Negli interventi sugli edifici esistenti nonché in quelli di ampliamento o di nuova edificazione le porte e le finestre esterne dovranno essere di sagoma rettangolare ad architrave lineare o curvilineo. Per i fabbricati esistenti non classificati e per le nuove costruzioni, 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 é consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna “chiusa”, cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti non classificati e per quelli 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 realizzate in muratura intonacata (eccezionalmente in cotto cotto o pietrame a faccia vista a raso) con altezza massima pari ad 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Il disegno delle recinzioni (elementi in muratura, cancelli e recinzioni metalliche) deve risultare semplice e lineare. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità.

E' 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.

E' da evitare la recinzione dei fondi agricoli in tutte le aree rurali ed in particolare nelle zone E2, E4 ed EA. Ove questa si renda necessaria per comprovate ragioni essa è ammessa solo con pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo: ad eccezione dei casi di recinzioni delle aree pertinenziali degli edifici, la rete di recinzione dovrà essere sollevata di almeno 10 cm dal piano di campagna, per consentire il passaggio della fauna minore.

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 E2, E4 ed EA valgono le seguenti disposizioni:

- schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione 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, campi da tennis ed altre strutture sportive private 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. 67 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 i ricoveri degli animali domestici valgono le disposizioni di cui all'art.67 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, sono prescritte le distanze minime indicate dal PTC della Provincia di Pisa dai confini e dai fabbricati esistenti, che prevedono fra l'altro una distanza minima di mt. 100 da edifici residenziali per addetti all'agricoltura e di mt 200 da edifici residenziali per non addetti all'agricoltura e comunque dovrà essere fatto riferimento a quanto in merito disciplinato dal vigente Piano di Polizia rurale.

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 e preferibilmente in aderenza al fabbricato principale
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

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

g) Piscine e piccoli impianti sportivi privati

La realizzazione di piscine, ove non esclusa dalla disciplina di zona, è ammessa alle seguenti

condizioni:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina per complesso edilizio,
- 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 fondo della piscina deve essere preferibilmente di color sabbia,
- il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.

I piccoli impianti sportivi privati, ove non esclusi dalla disciplina di zona, devono avere limitate dimensioni ed essere ad uso esclusivo delle residenze e delle strutture turistiche ed agrituristiche. Hanno tali caratteristiche singoli campi da tennis, piccoli campi da basket e pallavolo, campi da bocce e simili. La loro realizzazione non deve portare a significative alterazioni della morfologia dei luoghi e della vegetazione, ne' compromettere testimonianze di valore storico culturale.

Le piscine e gli impianti sportivi devono essere localizzati 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.

### **Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali**

#### **Art. 74 - Aree agricole della pianura urbanizzata (E1)**

1. Sono le aree agricole della pianura posta ad ovest del fiume Cascina e del fiume Era che circondano il centro abitato del capoluogo, la zona industriale a nord e a sud di via di Gello e la frazione Le Melorie. Le aree agricole E1 coincidono sostanzialmente con il morfotipo rurale n.20 "mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari"; esse coincidono in larga misura anche con la "matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata" degli ecosistemi agropastorali dell'Invariante II del PIT-PPR. Le aree agricole della pianura urbanizzata sono state oggetto di un costante processo di contrazione e di trasformazione della loro superficie a partire dal secondo dopoguerra: obiettivo fondamentale degli strumenti urbanistici comunali è preservarne le caratteristiche, impedendo la saldatura degli insediamenti esistenti, valorizzando la vegetazione colturale e la funzione di elementi di connessione ecologica fra le aree collinari e pedecollinari e il sistema fluviale di fondovalle.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - 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 delle isole produttive ed insediative connesse alla tradizionale struttura agraria;

- il contenimento della frammentazione delle aree agricole per effetto delle infrastrutture e degli altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nella logica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano;
- la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta e medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola di tipo amatoriale negli ambiti periurbani o ad essi prossimi, come gli orti urbani e l'agricoltura di prossimità;
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali, della viabilità e degli annessi;
- la salvaguardia 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 che attraversano o delimitano;
- la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole ed in particolare le attività di supporto alla fruizione turistica del territorio rurale.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica svolta dai principali corsi d'acqua, dagli elementi vegetali lineari e puntuali di particolare pregio e dalle aree agricole;
- non sono consentiti l'eliminazione di corsi d'acqua e di argini, la copertura e l'intubamento dei canali e dei fossi di scolo se non per comprovate ragioni idrauliche e di pubblico interesse;
- non sono inoltre ammessi: l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali di pregio; 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 eccezionali e 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,
- nel territorio contermini al lago "Cavo" posto nel parco urbano nord, tutelato ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3- dell'elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare attenzione alle prescrizioni di cui alle lettere a), c), d), e), f),
- nella fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 - punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- direzionale se associato alla residenza
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti agricoli e prodotti tipici

- artigianale di servizio
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come definite nella LR 86/2016 (affittacamere, *bed and breakfast*, case ed appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca)
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

## 5. Interventi ammessi

### 5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sono ammesse tutte le nuove costruzioni e manufatti di cui all'art. 67.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 68 con la precisazione che le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici non classificati esistenti e successivi al 1954,
- tutti gli interventi di cui all'art. 69, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti dell'art. 68, di cui al comma 1 secondo alinea.
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70).
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

### 5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71, incluse le autorimesse fuoriterra, con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui all'art. 71, comma 2, terzo a linea, sono ammessi solo per gli edifici non classificati successivi al 1954.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

## **Art. 75 - Aree agricole del parco fluviale del fiume Era (E2)**

1. Sono le aree agricole poste lungo il corso del Fiume Era, in stretta relazione con lo stesso corso d'acqua ed il tratto terminale del fiume Cascina. Esse costituiscono l'ambito del parco fluviale dell'Era: la parte centrale del parco (quella delle tipiche anse del fiume) è identificata dal morfotipo rurale n.13 “associazione fra seminativi e monoculture arboree”; la parte più a nord, in corrispondenza ed a valle della confluenza del fiume Cascina, è contraddistinta dal morfotipo rurale n.6 “seminativi semplificati di pianura e fondovalle”. Le aree agricole E2, ed in particolare le aree centrali, conservano i tratti e le caratteristiche del tipico paesaggio fluviale della pianura e del fondovalle, con alternanza di prati, di coltivazioni estensive a maglia larga e coltivazioni arboree caratteristiche della zone umide e fluviali, come le pioppete. In queste aree il primo obiettivo è la conservazione della tipica alternanza fra colture arboree e seminativi che costituisce un elemento di elevato valore paesaggistico ed ecologico.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - la riduzione del rischio idraulico e la salvaguardia del reticolo idrografico;
  - la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici delle aree fluviali;
  - la conservazione degli spazi agricoli e delle coltivazioni che vi insistono, ivi incluse le pioppete e le altre formazioni arboree tipiche delle aree umide e fluviali;
  - la salvaguardia delle testimonianze di valore storico documentale e il recupero degli edifici, degli annessi e dei manufatti a destinazione agricola;

- la salvaguardia dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione ripariale e la conservazione dell'alternanza fra aree coltivate e aree boscate;
- il sostegno alle attività agricole e alla loro organizzazione aziendale che costituisce la più efficace garanzia della permanenza di un paesaggio fondato sulla struttura agraria del territorio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e della rete scolante associata alla maglia agraria;
- non sono consentiti l'eliminazione di corsi d'acqua e di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo se non per comprovate ragioni idrauliche e di pubblico interesse;
- non sono consentiti interventi che comportano significative alterazioni del paesaggio agrario, dei piani di campagna e della morfologia dei luoghi;
- non sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie che possono alterare il carattere degli insediamenti rurali sparsi dell'area; in particolare non sono ammessi interventi edificatori nelle aree boscate poste nell'ambito della zona E2;
- non sono ammessi 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;
- nei territori contermini ai laghi posti in loc. Curigliane tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3-dell'elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare attenzione alle prescrizioni di cui alle lettere a), c), d), e), f);
- nella fasce di rispetto del fiume Era tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 - punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
- nelle aree boscate poste lungo il corso del fiume Era tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12 - punto 12.3-dell'elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento a quelle della lettera a) non essendo in alcun modo ammessi gli interventi edificatori di cui alla Lettera b).

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come definite nella LR 86/2016 (affittacamere, bed and breakfast, case ed appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca)
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

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. 67, sono ammessi esclusivamente gli annessi rurali di cui all'art. 67 comma 4 ed alle seguenti condizioni: 1) che sia dimostrata l'impossibilità di assolvere alle prestazioni richieste con l'edificato esistente; 2) che la nuova costruzione sia realizzata con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed

agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 68 con la precisazione che le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici non classificati esistenti e successivi al 1954,
- tutti gli interventi di cui all'art. 69, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 68,
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70).
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

Sono esclusi, fatta salva la deroga indicata all'art.72 comma 2, i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4,
- sostituzione edilizia,
- ristrutturazione urbanistica.

#### 5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71, escluse le autorimesse fuoriterra, con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui all'art. 71, comma 2, terzo a linea, sono ammesse solo per gli edifici ad uso residenziale successivi al 1954.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

Sono in ogni caso esclusi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4,
- sostituzione edilizia,
- ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 76 - Aree agricole dei fondovalle del fiume Era e del fiume Cascina (E3)**

1. Sono le aree agricole che costituiscono i fondovalle dei fiumi Era e Cascina a monte della confluenza dei due fiumi. Le aree agricole E2 identificano le aree del morfotipo rurale n.6 “seminativi semplificati di pianura e fondovalle” che lasciano spazio, in coincidenza con le ampie anse del fiume Era, alle aree del morfotipo rurale n.13 “associazione fra seminativi e monoculture arboree”, che individuano la parte centrale del parco fluviale dell’Era disciplinate al precedente art.75. Le aree agricole E2 conservano in larga parte i tratti e le caratteristiche della struttura e del paesaggio agrario dei fondovalle della Toscana centrale; compito degli strumenti urbanistici comunali è conciliare il mantenimento e, ove necessario, la ricostituzione di tessuti culturali di pregio paesaggistico e di significativo valore ecologico con un’agricoltura innovativa, capace di coniugare vitalità economica e conservazione di elevate qualità ambientali e paesaggistiche.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
  - la riduzione del rischio idraulico e la salvaguardia del reticolo idrografico;
  - la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici connessi alla tradizionale struttura agraria;
  - la conservazione degli spazi agricoli e delle coltivazioni che vi insistono ed il contenimento delle tendenze alla trasformazione del suolo coltivato;
  - il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi a carattere rurale;
  - la salvaguardia delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (insediamenti e viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);

- la riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione ripariale, il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica attraverso l'introduzione di siepi e alberature lungo i confini dei campi ed a corredo della viabilità;
- la promozione delle attività agricole e di quelle connesse e compatibili con il contesto rurale ed il sostegno alla permanenza e ad una efficiente organizzazione dell'impresa agricola.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica svolta dai corsi d'acqua, dagli elementi vegetali lineari e puntuali ancora presenti nella maglia agraria;
- non sono consentiti l'eliminazione di corsi d'acqua e di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo se non per comprovate ragioni idrauliche e di pubblico interesse;
- gli interventi che comportino significative alterazioni del paesaggio agrario, dei piani di campagna e della morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto di riferimento e della valutazione degli effetti che possono produrre sul sistema ambientale e previa indicazione dei necessari interventi di mitigazione;
- devono essere contenute le tendenze alla dispersione insediativa ed alla saldatura dei nuclei abitati salvaguardando i varchi territoriali e ridefinendo i margini fra gli insediamenti urbani e la campagna con interventi di qualificazione paesaggistica delle aree di confine come indicato all'art.122,
- non sono ammessi 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,
- nei territori contermini ai laghi posti in loc. Curigliane tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7 - punto 7.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare attenzione alle prescrizioni di cui alle lettere a), c), d), e), f),
- nella fasce di rispetto del fiume Era tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8 - punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR,
- nel territorio coperto da boschi e foreste tutelato ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12 - punto 12.3 dell'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, vendita di prodotti agricoli e prodotti tipici
- artigianale di servizio
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come definite nella LR 86/2016 (affittacamere, bed and breakfast, case ed appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca)
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

## 5. Interventi ammessi

### 5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

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.67, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.67 commi 4, 6, 7, 8, 9, 11.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 68 con la precisazione che le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici non classificati esistenti e successivi al 1954,

- tutti gli interventi di cui all'art. 69, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 68,

- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70).

- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

### 5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71, incluse le autorimesse fuoriterra, con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche “*una tantum*” di cui all'art. 71, comma 2, terzo a linea, sono ammessi solo per gli edifici successivi al 1954.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

## **Art. 77 - Aree agricole della collina (E4)**

1. Sono le aree agricole dei primi rilievi collinari poste nella parte sud del territorio comunale attraversata dal corso del fiume Cascina. Esse si distinguono nelle due zone seguenti, individuate con un'apposita perimetrazione e sigla nelle tavole del Piano Operativo:

- aree agricole della Tenuta di Camugliano (E4.1)

- aree agricole della collina Il Poggino (E4.2).

Le aree agricole della collina sono identificate dal morfotipo rurale n. 19 “mosaico colturale e boscato” e per limitate porzioni sul margine interno della zona E4.1 dal morfotipo rurale n.6 “seminativi semplificati di pianura e fondovalle”.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali alla conservazione dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazioni tipiche delle fasce pedecollinari;

- la salvaguardia degli spazi aperti, delle aree coperte da foreste e da boschi e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;

- la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina;

- la salvaguardia delle emergenze storico architettoniche con particolare riferimento alla villa e alla tenuta di Camugliano delle altre ville fattorie e la salvaguardia dei caratteri e dell'identità degli insediamenti rurali sparsi;

- il recupero degli edifici, degli annessi e dei manufatti degli insediamenti rurali sparsi e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale diffuse sul territorio (viabilità storica, sistemazioni idrauliche, testimonianze di cultura religiosa e materiale);

- la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici delle aree boscate della collina;

- il contrasto ai mutamenti di uso del suolo agricolo e alle tendenze alla dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza fra piccoli vigneti e olivati, seminativi, aree boscate, prati. E la salvaguardia delle connessioni ecologiche costituite dai corsi d'acqua, dalla vegetazione ripariale e diffusa sul territorio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti interventi che comportano significative alterazioni della morfologia dei luoghi e del paesaggio agrario della collina e delle aree pedecollinari; in particolare 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 delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
- non sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie che possono alterare il carattere degli insediamenti rurali sparsi dell'area: 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 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;
- 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.
- nell'intera zona E4.1 si applicano le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo paesaggistico dell'art.136 del D.Lgs 42/2004: Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco (D.M. 06/10/1952 - G.U. 239 del 1952),
- nel territorio coperto da boschi e foreste tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del D.Lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12 - punto 12.3 dell'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; somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti agricoli e prodotti tipici;
- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e di tipo rurale
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle zone E4.1 e E4.2 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.67, sono ammessi:

- gli annessi rurali di cui all'art.67 commi 4 alle seguenti condizioni: 1) che sia dimostrata

l'impossibilità di assolvere alle prestazioni richieste con l'edificio esistente; 2) che la nuova costruzione sia realizzata con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale.

- i ricoveri per gli animali domestici di cui al comma 11 dell'art.67.

Nelle sole zone E4.2 sono inoltre ammessi dell'art.67:

- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art. 67 comma 7) e superiori a due anni (art. 67 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 80 ed a mt 4,00);

- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 67 comma 10 solo su fondi superiori a 6000 mq.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art.68 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954,

- tutti gli interventi di cui all'art.69, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 68,

- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 70).

- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

Sono in ogni caso esclusi, sia nelle zone E4.1 che nelle zone E4.2, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle sole zone E4.1 gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia.

#### 5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.71, escluse le autorimesse fuoriterra, con la seguente precisazione: le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art. 71, comma 2, terzo a linea, sono ammessi solo per gli edifici ad uso residenziale successivi al 1954.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

Sono in ogni caso esclusi, sia nelle zone E4.1 che nelle zone E4.2, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle sole zone E4.1 gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia.

#### **Art. 78 - Aree agricole degli Ambiti periurbani (EA)**

1. Sono le aree di limitata estensione adiacenti al territorio urbanizzato del capoluogo e delle principali frazioni che, per la loro posizione, costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistico ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio agricolo della pianura.

2. Su dette aree si applica la disciplina delle aree agricole della pianura urbanizzata E1 di cui al precedente art. 74 con le precisazioni e le integrazioni indicati ai commi seguenti.

3. Gli obiettivi indicati al comma 2 dell'art. 74 sono integrati dai seguenti obiettivi:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;

- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

4. Le prescrizioni indicate al comma 3 dell'art. 74 sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo ne' degli annessi di cui all'art.67 comma 6;
- i nuovi annessi e manufatti agricoli, se consentiti, devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali di queste aree; gli annessi di cui all'art.67 comma 9 sono consentiti se non localizzabili in altre aree e se posti ad adeguata distanza dagli insediamenti residenziali del territorio urbanizzato.

5. In queste aree, senza che questo costituisca variante al presente Piano Operativo, è consentito:

- destinare contenute porzioni di terreno in aderenza al perimetro del territorio urbanizzato o prospicienti pubbliche vie che delimitano il territorio urbanizzato per adeguare le dotazioni di parcheggi e di aree a verde pubblici, se funzionali agli interventi di riqualificazione dei margini urbani e di dotazione di servizi per gli insediamenti urbani,
- localizzare e realizzare orti sociali e strutture simili a sostegno di pratiche di agricoltura sociale e amatoriale alle seguenti condizioni: il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dal Consiglio Comunale; in detto progetto debbono essere definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno o in altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree,
- localizzare e realizzare opere per la mitigazione del rischio idraulico connesse anche ad interventi urbanistici ed edilizi da realizzare nel territorio urbanizzato; in tali casi è fortemente consigliato destinare a verde pubblico o di uso pubblico gli argini e l'invaso delle casse di espansione, compatibilmente con la gestione idraulica dell'opera.

#### **Art. 79 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche**

1. Sono gli ambiti del territorio rurale che individuano gli intorni dei centri e dei nuclei storici (zone A1 e A2 disciplinate agli artt. 42 e 43) e delle emergenze storico architettoniche (disciplinate al successivo art.81) che hanno una stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale. Essi sono individuati con un apposito perimetro sulle tavole 1.1 e 1.2 del Piano Operativo.

2. In considerazione della particolare conformazione degli insediamenti di antico impianto del Comune di Ponsacco, gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici individuano solo limitate porzioni del territorio rurale poste attorno al centro storico di Ponsacco (concentrate lungo il corso del fiume Cascina) ed attorno al nucleo originario della frazione Le Melorie (nella zona a nord del perimetro del territorio urbanizzato). Per le emergenze storico architettoniche ES poste nel territorio rurale gli ambiti di pertinenza individuano in modo omogeneo e continuo gli intorni in organica e stretta relazione con le emergenze stesse: per il complesso della Villa di Camugliano l'ambito di pertinenza coincide sostanzialmente con il perimetro dell'area assoggettata a vincolo ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004 (Atto PI0342 del 09/01/1979 e Atto PI0691 del 10/01/1979).

2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle ES si sovrappongono alla zonizzazione delle aree rurali descritta e disciplinata nei precedenti articoli da 74 a 79. All'interno degli ambiti la disciplina dell'area rurale è integrata dalle disposizioni prescrittive di cui al comma seguente che hanno la finalità di:

- tutelare il consolidato rapporto che gli insediamenti storici e le emergenze storico architettoniche hanno con i contesti paesaggistici ed ambientali in cui sono collocati;
- 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;
- evitare alterazioni del paesaggio agrario della pianura e della collina e degli ambiti fluviali che sono in relazione con i centri e i nuclei storici e con le emergenze storico architettoniche

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.67 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 (terrazzamenti e ciglionamenti) dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 66;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi e che non compromessi i con visivi e le visuali per la percezione dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche,
- nelle aree dell'ambito di pertinenza della Villa di Camugliano prevalgono in ogni caso le disposizioni applicative dei vincoli ai sensi della parte seconda (Atto PI0342 del 09/01/1979 e Atto PI0691 del 10/01/1979) e della parte terza (DM 06/10/1952 - G.U. n.239 del 14/10/1952) del D.Lgs 42/2004.

## CAPO 3 - 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 che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato:
  - **ES:** emergenze storico architettoniche (art.81)
  - **CU:** insediamenti prevalentemente residenziali della campagna urbanizzata identificati dai tessuti extraurbani del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR11 (art. 82)
  - **DE:** insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale (art. 83)
  - **EX:** aree ed insediamenti assoggettati a specifica normativa (art.84)
  - le aree destinate ad attrezzature di interesse locale e di interesse locale e le aree per impianti tecnologici e per servizi della protezione Civile identificate e disciplinate come indicato al Titolo VI Capi 1 e 2 delle presenti NTA.

### **Art. 81 - Emergenze storico architettoniche (ES)**

1. Le emergenze storico-architettoniche (ES) individuano episodi di elevato interesse storico e di particolare valore architettonico paesaggistico e ambientale caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini spesso di notevole pregio. Le emergenze storico-architettoniche ES, ancorché localizzate nel territorio rurale sono assimilate alle zone A in quanto assumono una disciplina sostanzialmente analoga a quella dei centri storici.
2. Le emergenze storico-architettoniche ES sono rappresentate sulle tavole del PO con una campitura che copre, oltre agli edifici principali di valore ed agli edifici minori, anche le aree aperte ad essi connessi; i parchi e i giardini di particolare pregio di pertinenza delle emergenze, anche se identificati da autonoma campitura e sigla (Vpreg), sono da considerarsi parte integrante delle zone ES.
3. Per le emergenze storico architettoniche ES valgono le norme relative alla zona A1 (art.43) con le seguenti specifiche disposizioni:
  - le destinazioni d'uso diverse da agricola, residenziale, strutture ricettive alberghiere, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, servizi per eventi ed attività espositive, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse solo se preesistenti; 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 pertinentiali;
  - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale: in particolare sui parchi e giardini di particolare pregio si applicano le disposizioni dell'art. 60;
  - gli interventi pertinentiali non sono ammessi se non sono 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 tot Vtot dei manufatti privi di valore e non coerenti con le emergenze storico architettoniche; solo per i manufatti a destinazione agricola privi di valore, in assenza di alternative alla loro delocalizzazione od ampliamento, sono ammessi interventi di limitato incremento volumetrico (fino al 10% del volume Totale Vtot esistente) a condizione che essi siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico ambientale dell'insediamento.
4. Per gli edifici e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevalgono in ogni caso le relative disposizioni di tutela.

### **Art. 82 - Insediamenti della campagna urbanizzata (CU)**

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formati in epoca recente lungo la viabilità all'esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia abitativa spesso associata ad edifici destinati ad altre funzioni. Per questi insediamenti il Piano Operativo persegue la conservazione di un rapporto con il contesto rurale e con le attività agricole, la riqualificazione edilizia e delle aree di pertinenza degli edifici, la permanenza, ove già presenti, e la realizzazione, ove assenti, di strutture di servizio e di spazi pubblici - *in primis* parcheggi -, il riordino e la sistemazione dei confini dei lotti con la campagna.

#### **2. Destinazioni d'uso.**

2.1 Negli insediamenti CU sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone agricole E1.

#### **3. Interventi ammessi**

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti o successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai commi 3.1, 3.2, 3.5, 4.1, 4.2 dell'art.45 agli edifici classificati ed a quelli non classificati esistenti o successivi al 1954 ricadenti nelle

zone B1, B2 e B3.

3.2 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti negli insediamenti CU si considerano comunque facenti parte dell'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nelle zone E1.

**Art. 83 - Insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti 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 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 non classificati 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 e fino al limite di 150 mq aggiuntivi di SE:

INDICE DI EDIFICABILITA' 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 non classificati 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;

3. Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni produttive industriali e artigianali solo se compatibili con il contesto agricolo; saranno altresì consentite le destinazioni ammesse nell'area rurale di appartenenza. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SE preesistente per funzioni diverse dalla residenza ed il 60% della SE preesistente per destinazioni residenziali. Le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un progetto unitario convenzionato; gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per una SE superiore al 50% di quella esistente sono assoggettati a piano di recupero.

**Art. 84 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)**

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree, aventi destinazioni esclusivamente o prevalentemente non agricole, che richiedono una specifica normativa per la particolare destinazione che essi hanno in virtù di previsioni dei precedenti strumenti urbanistici generali del Comune e/o a seguito di specifici atti dell'Amministrazione Comunale.

2. Le aree sono individuate con apposita sigla e campitura sulle tavole del PO. Ciascuna di

queste aree è distinta con una apposita numerazione come indicato di seguito:

- EX.1 Centro ippico Le Sbarre
- EX.2 Centro cinofilo ed asilo diurno per cani
- EX.3 Area produttiva in loc. il Poggino
- EX.4 Area artigianale su strada Provinciale n,13

In ciascuna di queste zone si applica la disciplina indicata nei successivi commi, fermo restando che per interventi diversi da quelli ivi previsti, si applica la disciplina dell'area rurale in cui ciascuna di tali zone ricade.

### 3. Zona EX. 1 - Centro ippico Le Sbarre

3.1 La zona EX.1 individua l'area, ad est della frazione Le Melorie, occupata dal Centro ippico Le Sbarre e dai relativi impianti ed attrezzature realizzati sulla base di un piano attuativo di iniziativa privata (comparto PA30 del Regolamento Urbanistico) approvato con DCC n.33 del 31.05.2011.

3.2 Nella zona EX.1 sono ammesse le opere e le attività previste dal suddetto strumento attuativo e dagli ulteriori atti assunti dall'Amministrazione Comunale per dare attuazione alle finalità perseguite con e dalla struttura.

### 4. Zona EX.2 - Centro cinofilo ed asilo diurno per cani

4.1 La zona EX.2 individua l'area posta a sud della zona industriale lungo la Circonvallazione-Variante SR439, dove è stato realizzato un centro cinofilo ed asilo diurno per cani sulla base di un piano di utilizzazione redatto ai sensi dell'art. 46 del Regolamento Urbanistico ed approvato con DCC n. 13 del 07.03.2019.

4.2 Nella zona EX.2 sono ammesse le attività e le opere previste dal suddetto piano di utilizzazione e dal permesso di costruire n.151/2019.

### 5. Zona EX.3 - Area produttiva in loc. il Poggino

5.1 La zona EX.3 individua un insediamento produttivo, costituito da una fabbrica per fuochi di artigiano che occupa un'ampia area in zona pedecollinare all'esterno del Parco naturale il Poggino.

5.2 Nella zona EX.3 non sono consentiti interventi di ampliamento degli immobili esistenti; nel caso di cessazione delle attività è consentito riconvertire i volumi esistenti, a parità di SE, per destinazioni turistico ricettive e/o agricole, previa redazione e approvazione di un piano di recupero esteso all'intera area classificata EX.3.

### 6. EX.4 - Area artigianale su Strada Provinciale n,13

6.1 La zona EX.4 individua un'area, posta fra la SP n.13 e il corso del fiume Cascina, dove sulla base di un piano attuativo di iniziativa privata (comparto PA31 del Regolamento Urbanistico) approvato con DCC n.5 del 24.01.2014, sono state ammesse e disciplinate opere per lo svolgimento di attività artigianali e di stoccaggio e frantumazione di materiali inerti. Sull'area non sono consentiti interventi diversi da quelli ammessi dal suddetto piano attuativo alle condizioni ivi indicate nel periodo di validità dello stesso PA. Al cessare delle attività in essere è fatto obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi e di provvedere alla rinaturalizzazione dell'area.

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

### TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

#### CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana

##### **Art. 85 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana**

1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR), a destinazione industriale artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT)
- gli interventi di riqualificazione urbana (AR)
- gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125-126 della LR 65/2014 (ARU)
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR), a destinazione industriale artigianale (ATP)
- gli interventi nelle aree di atterraggio (AA).

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 ACR sono elencati, dimensionati e disciplinati nel paragrafo 1.1 dell'Allegato 2A delle presenti NTA, in apposita tabella corredata di note,
- gli interventi di tipo CTR, CTP, CTT, AR, ATR, ATP, AA sono descritti, disciplinati e rappresentati graficamente nei paragrafi 1.2, 2 e 3 dell'Allegato 2A delle presenti NTA attraverso schede norme dedicate a ciascun intervento,
- gli interventi di tipo ARU sono descritti e disciplinati con obiettivi, indirizzi e dimensionamenti di massima nel paragrafo 4 dell'Allegato 2A delle presenti NTA attraverso apposite schede dedicate a ciascun intervento e redatte secondo le indicazioni degli artt. 125-126 della LR 65/2014.

3. Nel presente Capo, al successivo art. 92, sono disciplinati gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico che sono attualmente in corso di attuazione.

4. 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.

##### **Art. 86 - Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR)**

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti

è di norma associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del PO.

2. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include la superficie fondiaria, 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 non concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici.
3. Nelle aree ACR 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.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ACR sono indicate nell'Allegato 2A.
5. Nelle aree ACR sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato 2A. L'utilizzazione edificatoria delle aree ACR è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) e come indicato nell'Allegato 2A.
6. Le aree ACR sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.97, 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 ACR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
7. Sugli edifici esistenti nelle aree ACR 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 R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

**Art. 87 - Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale (CTR), a destinazione industriale e artigianale (CTP), a destinazione terziaria (CTT)**

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi completamente o prevalentemente urbanizzati, 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. Nel presente Piano Operativo sono previsti i seguenti interventi di completamento dei tessuti urbani:
  - CTR, a prevalente destinazione residenziale,
  - CTP, a prevalente destinazione industriale artigianale
  - CTT, a prevalente destinazione terziaria: commerciale e/o direzionale e di servizio.
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. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è esemplificato con l'indicazione della superficie fondiaria, delle 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 prescriverne la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area CT, anche aree a verde privato che, per le aree CTR, non concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale è esemplificato anche l'assetto planivolumetrico dei volumi di progetto.

4. Nelle aree CTR, CTP, CTT il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede dell'Allegato 2A. Nella redazione del PUC sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, se si rispettano le seguenti condizioni:
  - le modifiche non devono interessare 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 se superiore non deve essere ridotta,
  - non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione.
5. E' ammessa in alternativa alla redazione della variante al PO, la redazione di un Piano attuativo se non viene meno il rispetto degli elementi vincolanti e del dimensionamento degli standard.
6. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree CTR, CTP, CTT sono definite nelle schede degli interventi riportate nell'Allegato 2A.
7. Nelle aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato 2A. L'utilizzazione edificatoria delle aree CTR, CTP, CTT è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici) e come indicato nell'Allegato 2A.
8. Le aree CTR, CTP, CTT sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.97, 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 CTR, CTP, CTT stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
9. Sugli edifici esistenti nelle aree CTR, CTP, CTT 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 R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

#### **Art. 88 - Interventi di riqualificazione urbana (AR)**

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato all'art.56 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione e/o di riuso degli immobili e di riordino delle aree. 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. Nell'Allegato 2A, in un apposita scheda per ogni intervento AR, l'assetto dell'area è esemplificato con l'indicazione dell'area ove localizzare i volumi trasformati, delle eventuali 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.
2. Nella stessa scheda dell'Allegato 2A sono precisate le modalità di attuazione della previsione affidate in genere alla redazione di un progetto unitario convenzionato. Nella redazione del PUC sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, se si rispettano le seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare 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 se superiore non deve essere ridotta,
  - non possono essere elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione della previsione.
3. E' ammessa in alternativa alla redazione della variante al PO, la redazione di un Piano attuativo se non viene meno il rispetto degli elementi vincolanti e del dimensionamento degli standard.
4. Le destinazioni d'uso ammesse in ciascuna area AR sono precisate nelle schede dell'Allegato 2A.
5. Nelle aree AR sono consentiti gli interventi edilizi, di adeguamento viario, di realizzazione di dotazioni di standard nel rispetto del dimensionamento e delle condizioni indicate nelle schede dell'Allegato 2A. Gli interventi edilizi sono subordinati all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e/o le opere correlate previste dal Piano Operativo (viabilità, parcheggi od altri spazi pubblici) come indicato nell'Allegato 2A.
6. Le aree AR sono individuate sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.97. Da tali aree possono decollare i volumi che, negli interventi di riqualificazione urbana, è ammesso ricostruire dopo le demolizioni ma che non si prevede di ricostruire in loco. Su tali aree è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:
- che non si superi di oltre il 15% la SE ammessa nell'area e che non si superino le altezze massime previste nella scheda,
  - che non si superi l'IC = 40 %
  - che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse nella scheda dell'area AR.
- Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 97 e deve essere espressamente prevista nella convenzione con la 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.
7. 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 R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

**Art. 89 - Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125-126 della LR 65/2014 (ARU)**

1. Il presente Piano Operativo, oltre alle aree AR di riqualificazione urbana del precedente art.89, individua due aree assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana da condurre ai sensi e secondo le procedure indicate agli artt.125-126 della LR 65/2014.
2. Tali aree sono numerate e individuate con apposito perimetro e sigla (ARU.1 e ARU.2) nelle tavole del PO e sono descritte e disciplinate nelle schede del paragrafo 4 dell'Allegato 2A. Nell'introduzione di detto paragrafo sono illustrati I motivi della scelta delle due aree e della procedura di attuazione a cui sono sottoposti gli interventi di rigenerazione urbana. Sono illustrati inoltre i criteri di redazione delle schede che contengono: una descrizione dell'area; gli obiettivi di rigenerazione urbana da perseguire; gli obiettivi e le direttive del PIT-PPR a cui fare riferimento; il dimensionamento di massima dell'intervento e le destinazioni d'uso ammesse; gli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento; le condizioni particolari a cui esso è assoggettato inclusa l'indicazione degli interventi ammissibili nella fase transitoria; le modalità di attuazione dello stesso intervento.
3. Le due ARU individuate dal PO non sono gli unici interventi di rigenerazione urbana che è

possibile attuare ai sensi degli artt. 125-126 della LR 65/2014. Sulle aree degradate di cui all'art.56 e su ulteriori aree degradate appositamente individuate è sempre possibile, nel periodo di validità del Piano Operativo, attivare da parte dei soggetti interessati interventi di rigenerazione urbana con le modalità e le procedure previste dagli artt. 125-126 della LR 65/2014. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può altresì predisporre, in qualsiasi momento, ulteriori atti di ricognizione ai sensi dell'art.125 della LR 65/2014 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi delle presenti norme. La disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana dovrà in ogni caso rispettare le seguenti condizioni generali:

- gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno superare il 35% della SE esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue,
- destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo,
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico,
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

4. Le ARU individuate dal presente PO e, se previsto dalla relativa disciplina, le ulteriori aree per interventi di rigenerazione urbana individuate ai sensi del comma 3, sono da considerare sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.97.

5. Nelle ARU.1 e ARU.2 il decollo dei volumi è ammesso per la quantità di SE che, negli interventi di rigenerazione urbana, è ammesso demolire e ricostruire ma che non si prevede di ricostruire in loco. Nelle stesse ARU.1 e ARU.2 è ammesso localizzare i volumi provenienti da altre aree di decollo alle seguenti condizioni:

- che non si superi di oltre il 10% la SE ammessa nell'area e che non si superino le altezze massime previste nella scheda,
- che non si superi di oltre il 5% la superficie coperta ammessa dalla scheda sull'area ARU,
- che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse nella scheda dell'area AR.

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

#### **Art. 90 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale (ATR) e a destinazione industriale e artigianale (ATP)**

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. Nel presente Piano Operativo sono previsti i seguenti interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani:

- **ATR**, a prevalente destinazione residenziale,
- **ATP**, a prevalente destinazione industriale e artigianale.

3. Le aree ATR e ATP sono numerate e rappresentate nelle tavole del PO con un perimetro, con la sigla e con 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 individuate, all'interno del perimetro dell'area AT, anche aree a verde privato che per le aree ATR non concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è esemplificato con l'indicazione dell'area edificabile (superficie fondiaria), 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 2A 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, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, gli indirizzi progettuali, le modalità di attuazione dell'intervento.

4. Le aree ATR e ATP sono di norma assoggettate a piano attuativo di iniziativa privata. Solo nel caso in cui l'intervento previsto si configuri come il completamento di un intervento già avviato e non concluso il Piano Operativo ammette la redazione di un progetto unitario convenzionato. In sede di redazione del piano attuativo o del PUC è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, se si rispettano le seguenti condizioni:
  - le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità se non per aspetti marginali,
  - 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 2A costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
  - non devono elusi gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano indicati nelle schede dell'Allegato 2A.
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 R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.
6. Le aree ATR e ATP sono individuate come aree di decollo e di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art.97, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. Il decollo e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione delle aree ATR e ATP, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

#### **Art. 91 - Aree di atterraggio funzionali alla rilocalizzazione di volumi e alla riqualificazione urbana (AA)**

1. Sono le aree, contraddistinte dalla sigla AA, destinate in via prioritaria all'atterraggio di volumi da trasferire da altre zone, per consentire la realizzazione di opere pubbliche o per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e progetti di recupero e di riqualificazione paesaggistica e ambientale. Dette aree hanno destinazione prevalentemente residenziale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Allegato 2A.
2. Le aree di atterraggio AA sono numerate ed individuate nelle tavole del PO con il perimetro, la sigla e l'individuazione, oltre alla superficie fondiaria, della viabilità principale, dei parcheggi pubblici e delle aree destinate ad ulteriori standard pubblici. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescrivere la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AA, anche aree a verde privato che non concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è esemplificato con l'indicazione dell'area edificabile (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a spazi e servizi pubblici, Nella scheda dell'Allegato 2A 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 pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, gli indirizzi progettuali, le modalità di attuazione dell'intervento.

3. Sulle aree AA gli interventi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Allegato. Il piano attuativo e la relativa convenzione dovranno definire nel dettaglio l'assetto interno delle aree sulla base dei dimensionamenti, dei parametri, delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici e delle specifiche condizioni indicati per ciascuna area nell'Allegato 2A, nonché sulla base delle disposizioni di cui ai commi seguenti.
4. Le capacità edificatoria in SE assegnata a ciascuna area è la somma di due quote:
  - a) quota propria del comparto: 30 % della SE complessiva
  - b) quota da atterraggio: 70 % della SE complessiva.

Tale ripartizione si applica nella stessa misura per tutte le destinazioni d'uso ammesse nella zona e previste dal piano attuativo.
5. Non è consentita l'attivazione dell'area AA senza la partecipazione di una quota di SE di atterraggio (quota b) pari almeno al 35% della SE complessiva. Non è altresì consentita l'attivazione dell'area AA se il piano attuativo non prevede almeno il 60% della SE complessiva ammessa dal PO e conseguentemente se lo stesso piano attuativo non interessa una equivalente percentuale della superficie territoriale campita AA.
6. La perequazione urbanistica di cui all'art. 94 si applica alle proprietà delle aree ricadenti nell'area AA limitatamente alla quota a) del comma 4. Gli oneri per la realizzazione degli interventi, fatti salvi diversi accordi fra i soggetti attuatori, sono ripartiti in proporzione alle capacità edificatorie assegnate a ciascun soggetto attuatore, indipendentemente dalla proprietà e dalla superficie delle aree su esse sono allocate.
7. La provenienza e le modalità di calcolo dei volumi da trasferire e le procedure per il trasferimento sono disciplinati al successivo art. 97.
8. Ove ammesso dalle schede dell'Allegato 2A è consentito destinare parzialmente le Aree di atterraggio AA ad interventi di edilizia sociale con le modalità indicate all'art. 104.
9. Fino all'approvazione del Piano attuativo su eventuali edifici presenti nelle aree AA sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 e R2, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA e dell'Allegato 2A.

**Art. 92 - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione.**

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e tratteggio gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico che sono attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU, quali ad esempio i progetti unitari convenzionati, che siano stati approvati se di iniziativa pubblica o per i quali sia stata stipulata la convenzione se di iniziativa privata.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati o di quelli indicati negli atti rilasciati o negli strumenti attuativi approvati è consentito dare attuazione alle previsioni del previgente RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA dello stesso RU, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi e degli altri strumenti di attuazione.
3. Il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione non è compreso nel dimensionamento previsto dal Piano. Tuttavia, poiché per le destinazioni residenziali, gli interventi non ancora ultimati generano capacità insediativa che concorre a determinare la quantità di abitanti prevista dal presente Piano e dal Piano Strutturale, di essi si è tenuto

conto nel dimensionamento della capacità insediativa del Piano secondo quanto indicato nell'introduzione dell'Appendice 2 delle presenti NTA.

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

### **Art. 93 - 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,
  - il credito edilizio,
  - la perequazione territoriale.
2. Gli istituti sopraelencati sono descritti e disciplinati nei successivi articoli 94-96.
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. 97.

### **Art. 94 - 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.92.
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 delle determinazioni 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.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivati 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 Piano Operativo prescrivano 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 Piano Operativo 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 permutate 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 permutate 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. 95 - Compensazione urbanistica e credito edilizio**

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo VI delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Allegato 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 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.

#### **Art. 96 - 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. 97 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e di atterraggio**

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire, attraverso un processo di rilocalizzazione, la demolizione 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 per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili da demolire e rilocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e lungo la viabilità pubblica di cui all'art.40, commi 1 e 2,
- i volumi demoliti e non ricostruiti in interventi di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana la cui disciplina ammette la rilocalizzazione dei volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, come le zone AR, ARU, ATR e ATP.

##### **4. Aree di atterraggio**

4.1 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 nell'Allegato 2A,
- aree di completamento dei tessuti urbani CTR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A,
- aree di riqualificazione e di rigenerazione urbana AR nei limiti e con le modalità indicate all'art.93 comma 7,
- aree di rigenerazione urbana ARU nei limiti e con le modalità indicate all'art.89 comma 5,
- aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR e ATP nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A.

4.2 Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
- non può essere superato l'IC = 40 % per le aree ACR, CTR e ATR; l'IC = 45% per le aree AR (fatta eccezione per AR.4 che può raggiungere IC=50%) e l'IC = 50% per le aree ATP,
- 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 da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica (art. 40 commi 1 e 2): 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 20%.
- 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 30% del volume virtuale da trasferire.
- 5.4 Il trasferimento di volumi nelle aree AR, ATR e ATP è assoggettato alla redazione di piani attuativi e, ove ammesso dalle schede norma dell'Allegato 2A, alla redazione di progetti unitari convenzionati; nelle aree CTR e ACR alla redazione di progetti unitari convenzionati.
- 5.5 Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento dei volumi.

## TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA

### CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale

#### **Art. 98 - 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 individuate nelle planimetrie del PO con appositi campitura e sigla e si distinguono come segue:

- aree per l'istruzione (I)
- 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 nell'Appendice 2. Esse sono disciplinate ai successivi artt. 99-103.

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. Nel Comune di Ponsacco, per questo tipo di attrezzature, sono presenti esclusivamente i parchi territoriali definiti "Rain Park" e "Parco archeologico" e disciplinati all'art. 119.

##### **Norme generali**

3. Le aree per attrezzature di interesse locale e 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 spazi e servizi di interesse pubblico o ad attrezzature di interesse locale e 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 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. 99 - Aree per l'istruzione (Ie - Ip)**

1. Sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3.
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. 100 - Aree per attrezzature di interesse comune (ASe - ASp)**

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.
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.

**Art. 101 - Cimiteri e relative fasce di rispetto**

1. Nel Comune di Ponsacco è presente solo una struttura cimiteriale: il cimitero comunale del capoluogo, posto fra via di Gello e via Rospicciano. Sulle tavole del Piano Operativo la struttura cimiteriale è campita e segnalata con la sigla delle attrezzature di interesse comune; sulla stessa tavola è riportato il perimetro della fascia di rispetto di 200 mt di cui al comma 1 dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..
2. Nella fascia di rispetto si applicano le disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

**Art. 102 - Aree a verde pubblico (Ve - Vp) e per impianti sportivi (VSe - VSp)**

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, 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 ed aree di progetto.
2. 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 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.

4. Nelle aree a verde pubblico 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, manufatti a servizio di attività /manifestazioni occasionali quali tensostrutture, attrezzature per la somministrazione. 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 25% 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 e le procedure di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

#### **Art. 103 - Aree per parcheggi pubblici (Pe - Pp)**

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono 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%.
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.
6. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del PO, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art. 19.

#### **Art. 104 - Edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
  - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
  - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
  - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63 della LR 65/2014.

## CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici e aree per la protezione civile

#### **Art. 105 - Aree per impianti tecnologici (ITe - ITp)**

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 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 ed aree di progetto.
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.

#### **Art. 106 - Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del vigente Piano comunale di protezione civile approvato con DCC n.17 del 25.03.2019 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.

## CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità

### **Art. 107 - 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, quelli di progetto e quelli esistenti da ristrutturare. 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.
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.

### **Art. 108 - 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 quella stabilita per le zone C all'interno dei centri abitati, come indicato al comma 4.2 dell'art.18 delle presenti NTA.
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 al successivo art.109 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 Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
6. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, 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 fronteggiare la strada.

#### **Art. 109 - Distributori di carburante**

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione di quelli da delocalizzare al fine di conferire un coerente assetto alle aree ed alla viabilità sulle quali attualmente insistono.
2. Come indicato all'art. 68, comma 2 della LR 62/2018, il Comune con apposita variante al presente Piano Operativo, individuerà 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. Fino all'approvazione di detta variante valgono le seguenti disposizioni transitorie:
  - a) nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale delle seguenti strade come rappresentate nella tav. P.05 del PS: SS439 e relative varianti, viabilità di interesse sovracomunale, assi portanti della struttura urbana, fatta eccezione per le zone classificate A ed ES e per le aree ricadenti nelle aree rurali E2, E4.1, E4.2,
  - b) per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:
    - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline e volumi tecnici fino ad un massimo di mq 300;
    - altezza massima degli edifici non superiore a ml. 4,50;
    - distanza minima dai confini mt. 5.00;
    - distanza minima del bordo stradale ml. 10,00;
    - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 15,00;
    - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

#### **Art. 110- 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.

#### **Art. 111 - 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 la stessa campitura e diversa sigla le piazze esistenti (PZe) e quelle di progetto (PZp). E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ampliare le piazze esistenti o realizzare nuove piazze in significativi spazi e luoghi pubblici. La realizzazione di tali piazze non comporta variante al Piano Operativo 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 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.

#### **Art. 112 - Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici**

1. Sono le zone destinate ai 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) nonché ai percorsi di interesse naturalistico costituiti in prevalenza da itinerari nelle zone collinari e pedecollinari.
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 ed i percorsi di interesse naturalistico sono indicati in modo distinto nelle tavole del Piano Operativo, fermo restando che è ammesso realizzare tali percorsi, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale. Il PO individua in modo separato la ciclovia dell'Era e l'ippovia, oggetto entrambi di specifici progetti di livello sovracomunale. Il Piano Operativo non individua apposite aree od immobili destinate a ciclostazioni che possono comunque essere localizzate nell'ambito delle aree destinate a parcheggi pubblici o di interesse pubblico nonché in edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse.
4. La rete dei percorsi ciclopeditoni individuata dal Piano Operativo ha valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012: esso può essere integrato e precisato a livello sovracomunale d'intesa con i comuni limitrofi.
5. E' facoltà del Comune 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. 113 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, il Piano Operativo

è corredato del Doc.5, intitolato "Programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano" (PIABA).

**PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

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

**CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ambientale e archeologica**

**Art. 114 - 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 Ponsacco è presente un'area inclusa fra le "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004, così identificata:
  - DM 06/10/1952 - G.U. 239 del 1952 - *Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco.*  
Motivazione: [...] la zona predetta, nel suo insieme, costituisce un quadro naturale con cospicui effetti di particolare bellezza paesistica per l'abbondanza della massa arborea.  
Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004, lettera d.

Nel successivo comma 3 si richiamano le principali disposizioni del Piano Operativo relative al bene paesaggistico in oggetto, in riferimento alle indicazioni contenute nella relativa scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR (codice regionale 9050150).

**3. Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco (D.M. 06/10/1952 - G.U. 239 del 1952)**

3.1 Il vincolo di cui al D.M. 26/04/1973 interessa l'ampia area (circa 198 ha) della tenuta di Camugliano che si estende, nella zona sud est del territorio comunale, dalla cappella di S. Sebastiano lungo la SS 439 fino al confine con il Comune di Capannoli, prosegue ad est lungo lo stesso confine fra i due Comuni e risale verso nord lungo la via comunale di Camugliano fino alla cappella di S. Sebastiano. L'intera area è classificata nel Piano Operativo come area rurale E4.1 "Aree agricole della Tenuta di Camugliano". Nel territorio vincolato il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:

- la tutela della conformazione geomorfologica del sistema fondovalle - rilievi collinari,
- la conservazione degli attuali assetti della tenuta, dei caratteristici rapporti fra aree forestali e agroecosistemi e il mantenimento dei livelli di maturità e valore ecologico,
- la tutela degli edifici, dei complessi architettonici e dei manufatti di valore storico architettonico,
- la tutela del giardino storico della villa di Camugliano,
- la riqualificazione delle strutture rurali e di servizio realizzate con materiali precari e tecniche inadeguate,
- la tutela degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale,
- la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali panoramiche che si aprono verso l'area vincolata con particolare attenzione alla percezione del complesso dalle strade di maggior traffico.

3.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state

declinate nella disciplina della zona E4.1 che coincide con l'area vincolata e nella disciplina della zona E3 che confina sia ad est che ad ovest con il territorio vincolato. Di seguito si riportano i riferimenti ai corrispondenti articoli delle NTA:

- il riconoscimento e la tutela della successione di crinali, versanti e fondovalle su cui sorgono i centri abitati (art. 77 commi 2 e 3 per la zona E4.1 e art.76 commi 2 e 3 per le zone E3),
- l'incentivazione di azioni ed interventi finalizzati ad una gestione conservativa del bosco e dei suoi livelli di maturità e valore ecologico ed al mantenimento/recupero degli agrosistemi (art. 77 commi 2 e 3 per la zona E4.1),
- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario della tenuta e la salvaguardia delle aree che circondano tale complesso da intendersi come ambito di pertinenza paesaggistica (art. 77 commi 2 e 3 per la zona E4.1, art. 76 commi 2 e 3 per le zone E3),
- il riconoscimento dell'infrastrutturazione ecologica del territorio, la salvaguardia delle sistemazioni idraulico agrarie e delle relazioni fra paesaggio agrario e insediamenti (art.77 commi 2 e 3 per la zona E4.1),
- la valorizzazione dei caratteri del paesaggio agrario esistente, salvaguardando le peculiarità degli edifici agricoli esistenti e della struttura agraria, limitando gli interventi di recinzione dei fondi e di realizzazione di manufatti agricoli anche a carattere temporaneo (art.77 commi 2, 3, 5.1, 5.2 per la zona E4.1, art. 73 commi 7 e 8),
- la salvaguardia delle visuali panoramiche verso la Tenuta e il contenimento di interventi che possono comprometterne il valore estetico percettivo (art. 77 commi 2 e 3 per le zone E4.1, art. 76 commi 2, 3 e 4 per le zone E3).

3.3 Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 2c.1 a 2c.4 per la struttura esosistemica / ambientale; ai punti da 3c.1 a 3c. per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva. Di seguito si riportano i riferimenti al rispetto delle prescrizioni della scheda del PIT.PPR contenuti nella disciplina delle zone:

- per la zona E4.1 all'art. 77 comma 3,
- per le zone E3 all'art. 56 comma 3.

4. Nel territorio comunale di Ponsacco sono inoltre 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 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*

*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*

Nei commi seguenti si sintetizzano, per ciascuna delle tipologie di beni paesaggistici sopraelencati,, le norme di tutela.

#### 5. Territori contermini ai laghi

5.1 Nel territorio comunale ricadono le fasce di rispetto di tre laghi di cui due sono localizzati

nel territorio comunale (il lago “Cavo” posto nel parco urbano nord di Ponsacco e un lago di forma rettangolare posto in loc. Le Curigliane) ed uno posto nel territorio del Comune di Pontedera, oltre il confine comunale, sempre in loc. Le Curigliane in prossimità del corso del fiume Era. Nei territori contermini ai tre laghi individuati dal PIT-PPR, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 7.1 dell’art.7 dell’Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d).

5.2 Considerate le diverse origini, caratteristiche e ubicazioni del lago denominato “Cavo” e dei due specchi d’acqua posti in loc. Le Curigliane in prossimità del fiume Era, il Piano Operativo declina in modo diversificato le direttive indicate nel punto 7.2 dell’art.7 dell’Elaborato 8B del PIT-PPR e richiama le prescrizioni di cui al punto 7.3 dell’art. 7 dello stesso Elaborato 8B del PIT-PPR come evidenziato di seguito:

- per la parte della fascia di rispetto del lago “Cavo” ricadente nel territorio urbanizzato: nella disciplina del parco urbano nord (art. 119 comma 2); nella disciplina degli insediamenti esistenti che richiama il rispetto dell’art. 7 dell’El. 8B del PIT-PPR nell’art. 44 comma 5.3 e nell’art. 53 comma 5.3,
- per la parte della fascia di rispetto del lago “Cavo” ricadente nel territorio rurale: nella disciplina della zona E1 (art. 74 commi 2 e 3), nella disciplina della zona EA (art.78 comma 2),
- per i laghi in loc. Curigliane nella disciplina della zona E2 (art. 75 commi 2 e 3) e nella disciplina della zona E3 (art.76 commi 2 e 3).

## 6. Fiumi, torrenti e corsi d’acqua

6.1 La fascia di rispetto di 150 mt dei corsi d’acqua tutelati ai sensi dell’art. 142 c.1, lett.c del D.Lgs. 42/2004, interessano esclusivamente il corso del fiume Era che attraversa la parte orientale del territorio comunale da sud verso nord. Il Piano Operativo persegue gli obiettivi compatibili con le caratteristiche del fiume e del territorio attraversato, indicati al punto 8.1 dell’art.8 dell’Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento agli obiettivi delle lettere a), b), d), f). Per quanto riguarda le direttive e le prescrizioni di cui rispettivamente ai punti 8.2 e 8.3 del citato art.8, il Piano Operativo disciplina in modo distinto le aree rurali e le aree del territorio urbanizzato in cui ricadono le fasce di rispetto del fiume Era, come indicato di seguito:

- nel territorio rurale per le zone E1 all’art. 74 commi 2 e 3, per le zone E2 all’art.75 commi 2 e 3, per le zone E3 all’art. 76 commi 2 e 3,
- nel territorio urbanizzato per gli interventi sugli insediamenti esistenti il richiamo al rispetto delle disposizioni del citato art. 8 dell’El. 8B del PIT-PPR contenuto negli artt 44 comma 5.3 e 53 comma 5.3,
- nel territorio urbanizzato per gli interventi nelle aree di trasformazione ricadenti nella fascia di rispetto di 150 mt dal fiume Era nelle schede norma degli interventi AR.4 e ATR.3 contenute nell’Allegato 2A alle presenti NTA.

## 7. Territori coperti da foreste e da boschi

7.1 Le aree coperte da foreste e da boschi, nel comune di Ponsacco, sono in alcuni ristretti ambiti lungo il corso del fiume Era e nelle aree pedecollinari della tenuta di Camugliano e della collina Il Poggino. Le aree boscate della tenuta di Camugliano sono integralmente racchiuse nel perimetro dell’area vincolata ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 richiamata al precedente comma 3 : Tenuta di Camugliano sita nel Comune di Ponsacco- D.M. 06/10/1952 - G.U. 239 del 1952. Nelle aree coperte da foreste e da boschi il Piano operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell’art.8 dell’Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento agli obiettivi delle lettere a), b), c), d), e), f), i). Per quanto riguarda le direttive e le prescrizioni di cui rispettivamente ai punti 8.2 e 8.3 del citato art.8, il Piano Operativo disciplina in modo distinto le aree rurali della pianura e della collina in cui sono presenti aree coperte da foreste e da boschi, come indicato di

seguito:

- per le aree boscate della collina (zone E4.1 e E4.2) nell'art. 77 ed in particolare nei commi 2 e 3,
- per le aree boscate poste lungo il corso del fiume Era (zone E2) nell'art. 74 ed in particolare nei commi 2 e 3.

**Art. 115 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza e contesti fluviali**

1. Sulle tavole 1.1 e 1.2 sono rappresentati i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2 lettera e) della LR 79/2012.

**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 superiore 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.

2.2 Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa R2, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 39 comma 1 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art.97.

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 sovrapassanti 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 ed 1.2 e 2.n, per i principali corsi d'acqua arginati 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 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 consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica,
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale,
- 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 conformità alle indicazioni del Piano Strutturale (tav P.03 ed art.18 comma 8 della Disciplina del Piano) il PO individua il contesto fluviale del fiume Era nel tracciato del dello stesso fiume, inclusa la parte finale del tracciato del fiume Cascina, nei relativi ambiti di pertinenza fluviale e nelle aree agricole del parco fluviale del Fiume Era, identificate dalle

zone E2.

4.2 Nell'ambito del contesto fluviale si attuano gli interventi di tutela e valorizzazione dell'art.16 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 e sulla base delle presenti NTA con particolare riferimento ai precedenti commi 2 e 3 di questo articolo, alle norme delle zone E2 (art. 75) e del parco fluviale dell'Era (art 119 comma 2).

**Art. 116 - Elementi vegetali in aree urbane e rurali**

1. Nel territorio del Comune di Ponsacco le aree boscate, come indicato all'art.114 comma 7, sono concentrate in ristrette aree lungo il corso del fiume Era e nelle due aree della tenuta di Camugliano e della collina Il Poggino; di particolare importanza importanza e valore sono le masse arboree della tenuta Camugliano vincolate ai sensi dell'art136 del D.Lgs. 42/2004. Nel territorio comunale non sono presenti alberi monumentali secondo le disposizioni dell'art.7 della L.10/2013 e della LR 30/2015, Parte IV.
2. All'interno del territorio urbanizzato non sono presenti aree boscate di significativo interesse. Il Piano Operativo segnala comunque, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato alcune importanti presenze arboree: a filare, a gruppi od isolate. Si ricordano in particolare, oltre ai boschi della collina, i filari alberati lungo la viabilità di accesso alla villa di Camugliano e alla Villa Castagnicci.
3. Il Piano Operativo considera le aree forestali e boscate e gli elementi arborei isolati, a piccoli gruppi e a filare come importanti elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico da salvaguardare e potenziare sia in ambito urbano che nel territorio rurale. Il PO ammette ove necessario la sostituzione e/o lo spostamento delle essenze arboree 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. Il PO promuove inoltre la formazione di nuove aree a verde e la messa a dimora di nuove alberature con le specifiche previsioni rappresentate nelle tavole del territorio urbanizzato e del territorio rurale.

**Art. 117 - Beni di potenziale interesse archeologico**

1. L'Amministrazione Comunale ha accolto l'invito della competente Soprintendenza ad effettuare, nell'ambito degli approfondimenti del quadro conoscitivo, uno specifico studio per aggiornare la conoscenza dei beni di potenziale interesse archeologico presenti sul territorio comunale. Tale studio, effettuato dal dr. archeologo Antonio Alberti in stretto collegamento con la Soprintendenza, è allegato al quadro conoscitivo del PO ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - S.A.1 Relazione storico - archeologica
  - S.A.2 Schede dei siti della centuriazione
  - S.A.3 Schede dei siti
  - S.A.4 Carta archeologica
  - S.A.5 Carta del rischio archeologico
2. Nella Carta di rischio archeologico (S.A.5) sono indicati i siti documentati e schedati distinti in tre gradi di affidabilità in relazione alla precisione dei dati. Per ciascuno dei siti, in relazione al grado di affidabilità, sono state individuate delle aree circolari di rischio con i seguenti raggi:
  - ml 500 per i siti di grado 1, corrispondenti a posizionamenti generici, non precisi,
  - ml 250 per i siti di grado 2, corrispondenti a posizionamento indicati con certezza,
  - ml 50 per i siti di grado 3, corrispondenti a posizionamenti precisi.
3. Nelle aree di rischio il Piano Operativo stabilisce le seguenti misure di salvaguardia:
  - nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico che ricadono nei suddetti areali si attiva una procedura di valutazione dell'impatto sul patrimonio archeologico in sede di

progetto preliminare in base alla normativa prevista dal codice appalti (D.Lgs 50/2016 s.m.i. in part. art.25 Verifica preventiva dell'interesse archeologico),

- nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nei suddetti areali, i progetti degli interventi di nuova costruzione e degli interventi di ampliamento superiore al 20% della superficie edificata esistente SE dovranno invece essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo. Si ricorda, comunque, che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.- nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nei suddetti areali tali opere e/o progetti dovranno invece essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo. Si ricorda, comunque, che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

## CAPO 2 - Progetti di recupero paesaggistico ambientale ed interventi per la messa in sicurezza del territorio

### **Art. 118 - Progetti di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR e sulla base delle previsioni del Piano Strutturale, individua i seguenti progetti di recupero paesaggistico ambientale:
  - i progetti di valorizzazione del sistema dei parchi urbani e territoriali di cui all'art.119,
  - i progetti di valorizzazione della collina di cui all'art. 120,
  - i progetti di salvaguardia degli ambiti periurbani di cui all'art.121,
  - i progetti di riqualificazione dei margini urbani di cui all'art.122.
2. Quest'ultimo progetto, incluso nel PS fra i progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, è nel Piano Operativo visto soprattutto dal punto di vista del territorio rurale e dei benefici effetti che la sua messa in opera può produrre sulle aree agricole a contatto con il territorio urbanizzato.
3. E' facoltà del Piano Operativo, se necessario anche mediante apposite varianti, individuare ulteriori aree e contesti da assoggettare a specifici di recupero paesaggistico ambientale.

### **Art. 119 - Progetti di valorizzazione del sistema dei parchi urbani e territoriali**

1. Il *sistema dei parchi urbani e territoriali*, secondo le indicazioni del PS implementate e precisate nel corso della redazione del PO, è costituito dai seguenti parchi:
  - *il parco fluviale del fiume Era*
  - *il rain park*
  - *il parco archeologico*

- *il parco urbano nord*
- *il parco dello sport.*

I primi tre parchi sono, per ubicazione e caratteristiche, parchi territoriali: il parco fluviale dell'Era coincide addirittura con una delle aree rurali (la zona E2). Gli ultimi due parchi hanno invece per origini, funzioni e caratteristiche il profilo dei parchi urbani: per il ruolo che svolgono nel contesto urbano sono considerate come attrezzature di livello urbano e sono pertanto conteggiati negli standard urbanistici. Nei cinque commi seguenti, per ciascun parco, sono indicati gli obiettivi specifici dei progetti e la relativa disciplina in riferimento, ove necessario, ai contenuti delle presenti NTA.

## 2. Il parco fluviale del fiume Era

2.1 Il *parco fluviale del fiume Era* individua le aree poste fra lo stesso fiume e il fiume Cascina prima della sua confluenza e le aree in destra del fiume Era adiacenti al corso d'acqua. Il parco fluviale coincide con le aree agricole della zona E2 (art.75) e con il contesto fluviale di cui all'art.115 comma 4. Il progetto del parco fluviale è finalizzato a:

- tutelare i caratteri morfologici e figurativi del fiume e gli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale,
- salvaguardare il valore ambientale ed ecosistemico del fiume e conservare,
- favorire la fruizione sostenibile dell'ambito fluviale rafforzando la funzione connettiva del fiume come infra-struttura di percorsi e di aree verdi e come corridoio di naturalità nel territorio rurale,
- preservare le caratteristiche degli insediamenti agricoli adiacenti al corso d'acqua, delle aree boscate e delle formazioni ripariali, del tipico paesaggio agrario delle aree fluviali.

2.2 A tali fini il progetti di valorizzazione del parco fluviale deve dare coerente attuazione:

- agli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di salvaguardia della vegetazione d'argine e ripariale;
- agli interventi ammessi e/o previsti nelle fasce di rispetto e negli ambiti di pertinenza fluviale di cui ai commi 2 e 3 dell'art.115;
- agli interventi per la realizzazione di una rete di percorsi naturalistici e ciclopedonali secondo le indicazioni contenute nelle tavole del PO ed all'art. 112;
- alla tutela e al recupero delle testimonianze di valore storico culturale connesse ai paesaggi fluviali (in particolare le opere d'arte stradale ed idraulica), agli edifici rurali posti in prossimità dei corsi d'acqua o ad essi correlati, nonché al contenimento della realizzazione e, se necessari, al corretto inserimento nel contesto paesaggistico di manufatti per le attività agricole, secondo le norme delle zone E2 di cui all'art.75.

## 3. Il rain park

3.1 Il "*rain park*" trae origine da una proposta connessa ad una richiesta di parziale revisione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico relative al completamento della zona industriale posta a sud di via di Gello fra Le Melorie e il capoluogo. Il progetto di parco mira ad utilizzare un'area destinata ad interventi di mitigazione idraulica come occasione di realizzare un qualificato fronte verde degli insediamenti industriali lungo la circonvallazione sud e come spazio di uso pubblico, fruibile e attraversabile con percorsi di mobilità lenta, quando non utilizzato per le sue funzioni idrauliche.

3.2 L'intervento è da progettare e da realizzare nell'ambito delle opere connesse al completamento della zona industriale come indicato nella scheda norma dell'area ATP.1 di cui all'Allegato 2A delle presenti NTA. Le esatte dimensioni, caratteristiche, nonché le modalità di realizzazione e di gestione dell'opera saranno definite in sede di approvazione e convenzionamento del piano attuativo relativo alla zona ATP.1. Fino all'approvazione del suddetto piano attuativo, sull'area dove è prevista la realizzazione del *rain park* si applicano

le norme delle zone EA ed è comunque esclusa la realizzazione di qualsiasi costruzione, inclusi annessi e manufatti a destinazione agricola.

#### 4. Il parco archeologico

- 4.1 Il *parco archeologico* individua l'area di interesse archeologico posta attorno all'antica chiesa di S.Andrea nella zona a nord est del capoluogo. Il progetto del parco è finalizzato a tutelare e a valorizzare il sito di uno dei più antichi insediamenti nel territorio di Ponsacco, le diffuse testimonianze di epoca romana e altomedievale e le relazioni che queste hanno con un contesto di elevato valore paesaggistico ambientale, segnato dalla vicinanza del corso del f.Era.
- 4.2 Sull'area racchiusa dal perimetro del parco si applicano, per quanto compatibili, le norme delle zone E2; sull'area assoggettata al vincolo della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni e le procedure connesse allo stesso vincolo. Sull'area è comunque esclusa la realizzazione di qualsiasi opera o manufatto non funzionale alla conservazione, valorizzazione e fruizione dei beni culturali tutelati.
- 4.3 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Soprintendenza e con la proprietà dell'area, redigere un progetto di sistemazione dell'area coerente con gli obiettivi sopraindicati e funzionale in particolare a garantire la conservazione delle testimonianze esistenti e la loro corretta e ordinata fruizione.

#### 5. Il parco urbano nord

- 5.1 Il *parco urbano nord* individua l'area a verde pubblico posta nella parte nord della città fra la via Vecchia di Pontedera ed il tratto urbano dell'originario tracciato della Strada Sarzanese Valdera. Il progetto di recupero paesaggistico ambientale è finalizzato a preservare la funzione a parco pubblico dell'area, a promuovere e coordinare interventi di sistemazione coerenti con il carattere prevalentemente rurale dell'area; a favorire la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali di connessione fra il fiume Cascina ed il parco fluviale, l'area dell'ex Fornace delle Piagge, il laghetto esistente e gli insediamenti circostanti; a dare una qualificata sistemazione al fronte urbano ovest. Nel parco urbano nord è ammessa solo la realizzazione di piccoli servizi funzionali alla fruizione dell'area, in conformità agli assetti e alle caratteristiche assegnate al parco dalla Variante RU n. 23, nel rispetto delle disposizioni di tutela del laghetto cd "Cavo" di cui all'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
- 5.2 Il Comune al fine di dare attuazione agli obiettivi sopraindicati, in continuità con le azioni che hanno dato origine alla formazione e allo sviluppo del parco, predispone un progetto relativo all'intera area di proprietà comunale ed alle aree contermini fino al corso del fiume Cascina al fine di coordinare gli ulteriori interventi di valorizzazione del parco con i progetti di sistemazione dell'area dell'ex Fornace, con le correlate previsioni insediative sul lato ovest, con gli interventi di miglioramento della fruizione degli argini del Cascina, con i progetti di adeguamento della viabilità, delle aree di sosta, dei percorsi della mobilità ciclopedonale, già previsti o da prevedersi in questa area strategica della città.

#### 6. Il parco dello sport

- 6.1 Il *parco dello sport* individua gli impianti sportivi esistenti e le aree destinate al completamento del polo sportivo di interesse sovracomunale posto nella parte sud del capoluogo, fra via Buozzi e via Fossa Nuova fino alla circonvallazione. Il progetto di recupero paesaggistico ambientale è finalizzato soprattutto a dare un ordinato e coerente assetto a queste aree, a dotarle di attrezzature e di impianti qualificati ed a stabilire adeguate connessioni sia con gli insediamenti urbani che con il territorio agricolo, migliorando l'inserimento delle attrezzature sportive e del parco nel contesto insediativo, stabilendo una relazione con le aree a verde verso la Circonvallazione, arricchendo il parco e le attrezzature di sistemazione arboree, di adeguati spazi di sosta, di una rete di percorsi ciclopedonali, connessi con il sistema della mobilità urbana.

6.2 A tali fini il Comune predispone un progetto generale di definitiva sistemazione del parco dello sport sulla base dei seguenti indirizzi:

- indicazione delle dotazioni di attrezzature e servizi per la pratica sportiva da riorganizzare e da realizzare,
- definizione dettagliata degli interventi per completare la viabilità veicolare, per potenziare le aree di sosta e per connettere la rete dei tracciati della mobilità lenta,
- qualificazione a verde delle aree libere interne al parco, dei margini con gli insediamenti esistenti e con le aree verso la Circonvallazione, allargando la strategia di valorizzazione paesaggistica ambientale del parco all'intero quadrante sud ovest della struttura urbana del capoluogo..

**Art. 120 - Progetto di valorizzazione delle aree collinari**

1. Il Piano Operativo promuove la redazione di un progetto di valorizzazione delle aree collinari in riferimento sia alla collina della tenuta di Camugliano che alla collina Il Poggino, identificate nella disciplina del territorio rurale rispettivamente come zona E4.1 ed E4.2 di cui all'art. 77 delle presenti NTA.
2. Obiettivi del progetto, da perseguire anche in una logica sovracomunale, sono: la conservazione e ove necessario la ricostituzione delle connessioni ecologiche pianura-collina; la tutela del paesaggio agrario collinare e delle aree boscate e dei loro equilibri idrogeo morfologici; la salvaguardia delle numerose e preziose testimonianze storico architettoniche e culturali. Il progetto di valorizzazione paesaggistica ambientale può essere articolato in due distinti fasi, riferite a ciascuno dei due rilievi collinari, sulla base dei seguenti indirizzi:
  - per la collina della Tenuta di Camugliano, il progetto deve principalmente coordinare le azioni di valorizzazione della tenuta, delle sue attività agricole e dei suoi insediamenti storici con gli obiettivi e le disposizioni di tutela indicate nella specifica scheda del PIT-PPR (Scheda 239-1952 dell'El. 3B Sezione 4) e già ricordate nelle presenti NTA all'art.114 comma 3.
  - per la collina il Poggino ed in particolare il suo Parco naturale, il progetto deve mirare soprattutto a creare le condizioni di una fruizione diffusa e sostenibile attraverso il completamento ed il potenziamento della rete dei percorsi naturalistici e ciclabili, con la salvaguardia delle coperture boschive e delle risorse ecologiche, con il sostegno ad attività agricole, connesse anche all'agriturismo, capaci di garantire una corretta cura e manutenzione del territorio, dei suoi insediamenti di impianto storico e del paesaggio agrario tradizionale a partire dalle tipiche sistemazioni idraulico agrarie.

**Art. 121 - Progetto di salvaguardia degli ambiti periurbani**

1. Il progetto per la salvaguardia e la riqualificazione degli ambiti periurbani interessa il territorio rurale adiacente al sistema urbano del capoluogo e delle frazioni classificato nella disciplina del territorio rurale come zona EA (art. 78). Obiettivi del progetto sono: la salvaguardia degli elementi di paesaggio agrario tradizionale ancora presenti, il contenimento ed il riordino degli insediamenti sparsi ed aggregati esistenti, la promozione di forme di agricoltura integrate con gli insediamenti urbani, come gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, la tutela dei varchi territoriali e degli elementi di connessione ecologica, Il PS individua come ambito periurbano la vasta zona agricola posta ad est del Cascina fra l'abitato e la circonvallazione; il Piano Operativo individua e perimetra ulteriori ambiti periurbani nel territorio comunale aventi le caratteristiche indicate dalla Lr 65/2014. Obiettivi fondamentali di una riqualificazione di questi ambiti sono: nonché ulteriori specifici interventi indicati nella disciplina delle UTOE in relazione alle particolari caratteristiche e ubicazioni di alcune aree.
2. Fra le aree individuate dal PO come zone EA è compresa (sulla base di uno specifica

indicazione del Piano Strutturale) la vasta area agricola posta fra il f.Cascina, la via Valdera Capannoli e la circonvallazione sud. Su tale area il Comune può redigere uno specifico progetto per la realizzazione di un vasto parco periurbano finalizzato alla valorizzazione del corso e degli argini del fiume Cascina, degli insediamenti orientali del capoluogo e della funzione agricola, paesaggistica ed ecologica che questa area svolge rispetto sia alla struttura urbana che al più vasto contesto rurale.

**Art. 122 - 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 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 e la tutela delle testimonianze di valore storico culturale che caratterizzano le aree di margine,
  - un'accurata sistemazione degli spazi aperti e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive sul confine dei lotti in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra gli insediamenti urbani ed il contesto rurale.
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.

**Art. 123 - Aree per opere di regimazione idraulica**

1. Il Piano Operativo, fatta eccezione per il rain park di cui all'art.119 comma 3, non individua sugli elaborati grafici puntuali previsioni di opere di difesa del territorio dal rischio idraulico quali casse di espansione e di laminazione. Il Comune può tuttavia, con apposite varianti al PO, individuare aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità.
2. E' 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).
3. In tale ultimo caso e quando individuate con apposita variante al PO, le aree per interventi di regimazione idraulica sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. 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 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono.



## TITOLO IX - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

### CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

#### **Art. 124 - 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.125, 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. 125 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Salvo diverse e più restrittive indicazioni della normativa sovraordinata, del Regolamento Edilizio e dei regolamenti di settore, 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 E' 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, dandone conto nelle relazioni di accompagnamento della pratica edilizia.

2.4 In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere dato riscontro della coerenza con le Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono del Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente PRQA. privilegiando la messa a dimora di specie arboree con alta capacità di assorbimento di inquinanti critici e bassa allergenicità. 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 superficie 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

Oltre a quanto disciplinato nell'articolo relativo alla fattibilità idrogeologica degli interventi, si applicano le seguenti disposizioni.

4.1 In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici, oltre alle disposizioni di tutela assoluta e rispetto delle captazioni ad uso idropotabile e alle misure di cui all'art.11 commi 1 e 2 del DPGR 29/R/2008 "Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dall'Ente Gestore del servizio idrico integrato", 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 acquedotto 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.

- 4.6 Per i corpi idrici sotterranei con disponibilità idriche residue negative o privi di determinazione di disponibilità residue, non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento da acque sotterranee (cfr. art. 15, commi 1 e 11 del Piano Gestione Acque).

## 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, previo parere dell'ente gestore, con 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.

6.5 Le attività produttive che comportano autorizzazione integrata ambientale anche ai fini delle emissioni 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.

## 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 definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

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 o comunque attuabili solo nel rispetto dei limiti dettati dalla classe acustica. In occasione della redazione dei Piani Operativi il Comune effettua un esame puntuale della coerenza delle previsioni principali con il PCCA, prevedendone una contestuale variante se necessario.

## 8. Risparmio energetico

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 - Fattibilità geologica idraulica e sismica

### **Art. 126 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità**

1. Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio contenuto nel nuovo Piano Strutturale approvato con Del.C.C. n.82 del 28/12/2022, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020, Allegato A - capitolo 3.2, 3.3, 3.5, 3.6.
2. Tale Fattibilità è stata esplicitata in relazione agli aspetti geologici (art. 3.2), al rischio da alluvioni (art. 3.3), a problematiche connesse alla risorsa idrica (art. 3.5) ed agli aspetti sismici (art. 3.6).
3. Nelle Schede di Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle trasformazioni Doc. G.5, vengono prese singolarmente in esame le valutazioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica ed agli aspetti sismici; indicate le indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, della L.R. 41/2018 e del D.P.G.R. 1/R/2022 (Art.5-Allegato1 Linee guida sulle tipologie e classi di indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare ai progetti).

### **Art. 127 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

I criteri generali di fattibilità sono così definiti ai sensi dell'art. 3.2 del D.P.G.R. 5/R/2020:

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
  - a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:
    - a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
    - a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della l.r. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in

sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

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.

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.

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Art. 128 - Fattibilità in relazione al rischio di alluvioni ed all'invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli**

I criteri generali di fattibilità sono così definiti ai sensi dell'art. 3.3 del D.P.G.R. 5/R/2020:

- 1 Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.
2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018.
3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia

superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.
5. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.
6. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.
7. Ogni intervento edilizio urbanistico (interventi di edilizia diretta, piani attuativi, progetti unitari convenzionati od altro) comportante incremento di impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di idonei sistemi di laminazione volti a garantire l'invarianza tra le condizioni ante e post opera della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno ventennale (Tr20).

#### **Art. 129 - Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

I criteri generali di fattibilità sono così definiti ai sensi dell'art. 3.5 del D.P.G.R. 5/R/2020:

1. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:
  - la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
  - la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

#### **Art. 130 - Fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

I criteri generali di fattibilità sono così definiti ai sensi dell'art. 3.6 del D.P.G.R. 5/R/2020:

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di piano operativo, 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 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 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 e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo.3.1.1, 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.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- per le aree di rispetto (ZRFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014;
- per le aree di suscettibilità (ZSFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art.134 commi 1a), h), l) della L.r. 65/2014, fatto salvo per le classi d’uso I e II (NTC 2018, Cap.2 - par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci - FAC”;
- nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell’esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a). Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b);
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

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).

3. 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 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 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 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. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini 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 alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente 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 e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1, 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 dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), 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 classe 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.

4. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);

- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto b);

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

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).

5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal

piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

6. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

## **APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI**

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 32R/2017 art. 6 comma 3 viene comunque distinto il dimensionamento delle medie strutture di vendita, mentre non viene segnalato alcun dimensionamento per le grandi strutture di vendita non essendo previste strutture di questo tipo sul territorio comunale;
- le destinazioni produttive, in conformità al dimensionamento del PS, 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 DPRG 39R/2018, fanno riferimento e si rapportano anche i dimensionamenti precedenti calcolati in Sul. 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 (dettagliatamente illustrati nell'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 zone B, interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di completamento edilizio non residenziali in aree urbanizzate, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate ed eventuali premialità da conteggiare come nuova edificazione. Si fa presente che il dimensionamento degli interventi nelle aree di atterraggio AA è per il 70% attribuito al riuso e per il 30% alla nuova edificazione in conformità alla disciplina delle zone AA.

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. Incrementano il dimensionamento della funzione soppressa anche gli interventi di demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione localizzata in altra area di edifici esistenti se tali interventi sono espressamente previsti dalle NTA e/o dalle schede norme dell'allegato 2A. Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono il risultato della somma delle seguenti componenti:

- gli abitanti presenti al 22/05/2023;
- gli abitanti insediabili negli interventi in corso di attuazione a destinazione residenziale;
- gli abitanti insediabili sulla base delle previsioni del PO che assommano sia gli interventi nelle aree di trasformazione (escluse le zone AR) sia gli interventi ammessi dalle NTA negli insediamenti esistenti, come spiegato in precedenza.

Gli abitanti insediabili sono calcolati sulla base del rapporto di 1 abitante/35 mq di SE, come indicato dal PS.

Nella prima delle due tabelle che seguono è riportato il calcolo della popolazione del Comune quale risulterebbe nel caso di completa attuazione delle previsioni del Piano Operativo. Nella prima tabella sono riportati gli interventi in corso di attuazione previsti dal RU e i corrispondenti abitanti sulla base del parametro 35mq SE/1 abitante. A questi si sommano la popolazione insediabile sulla base degli interventi in corso di attuazione previsti dal RU e gli abitanti insediabili che essi determinano.

**Dimensionamento degli interventi in corso di attuazione  
che generano abitanti insediabili**

Ubicazione	Sigla	Abitanti insediabili UTOE 1	Abitanti insediabili UTOE 2
Viale delle Gardenie*		16	
via di Gello-Melorie	PA2	9	
Via di Gello-Melorie	PA3a	23	
via Einaudi	Comp.92	10	
Via De Andrè	PUC	30	
via Vecchia di Pontedera	PdR La Fornace	314	

Via Valdera traversa*		9	
Via Buozzi	PA11	11	
via Cavalcanti	PA7		3
S.P. 11	Comparto 103		32
<b>TOTALE</b>		<b>422</b>	<b>35</b>

\*Per i comparti in corso specificati non è stato possibile risalire agli abitanti insediabili per cui si è diviso la SUL per 35mq secondo i criteri dell'attuale PO.

Calcolo della popolazione del Comune sulla base delle previsioni del PO				
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE
Abitanti al 22/05/2023	14283	1260	205	15748
Interventi in corso di realizzazione del RU	422	35	0	457
Nuove previsioni del PO	624	111	0	735
<b>TOTALE</b>	<b>15329</b>	<b>1406</b>	<b>205</b>	<b>16940</b>

- Gli abitanti totali al 22/05/2023 sono 15748. Questi sono stati suddivisi tra le UTOE in proporzione alla suddivisione del numero degli abitanti per UTOE indicati nel PS, che fanno riferimento alla data 31/10/2018.

**DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA DEL PIANO OPERATIVO**

DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ACR - INTERVENTI DIRETTI)	ACR.1	250	B				
	ACR.2	200	B				
	ACR.3	250	B				
	ACR.4	250	B				
	ACR.5	320	B				
	ACR.6	320	B				
	ACR.7	180	B				
	ACR.8	180	B				
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI RESIDENZIALI (CTR)	CTR.1	1200	A				
	CTR.2	800	A				
	CTR.3	900	A				
	CTR.4	1000	A				
	CTR.5	600	A				
	CTR.6	700	A				
	CTR.7	200	A				
	CTR.8	500	A				
	CTR.9	360	A				
	CTR.10				600	A	
INTERVENTI IN AREE A TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)	ATR.1	1400	A				
	ATR.2	2100	A				
	ATR.3	1700	A				
INTERVENTI IN AREE DI ATTERRAGGIO (AA)	AA.1			600	A		
	AA.1			1400	D		
	AA.2	300	A				

	AA.2	700	D				
INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA (ARU)	ARU.1	2000	D				
	ARU.2	2500	D				
<b>TOTALE</b>		<b>16210</b>		<b>2600</b>			

DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)	AR.1	3200	D				
	AR.2	1000	D				
	AR.3a	600	D				
	AR.3b	1200	D				
	AR.4	1100	D				
	AR.6	1200	D				
	AR.7	1200	D				
	AR.8				1000	D	
<b>TOTALE</b>		<b>9500</b>		<b>1000</b>			

\* I comparti AR non sono stati dimensionati perché non vanno a piano attuativo

DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI PRODUTTIVI (CTP)	CTP.1	1500	A				
	CTP.2	3200	A				
	CTP.3	2800	A				
	CTP.4	4800	A				
	CTP.5	3600	A				

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E RIDISEGNO DEI TESSUTI PRODUTTIVI (ATP)	ATP.1	16000	A				
<b>TOTALE</b>		<b>31900</b>					

DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI TERZIARI (CTT)	CTT.1	500	A				
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)	AR.5			900	D		
RIGENERAZIONE URBANA (ARU)	ARU.1	500	D				
	ARU.2	900	D				
<b>TOTALE</b>		<b>1900</b>		<b>900</b>			

DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE DIREZIONALE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI TERZIARI (CTT)	CTT.1	1000	A				
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)	AR.5			900	D		
RIGENERAZIONE URBANA (ARU)	ARU.1	500	D				
	ARU.2	500	D				
<b>TOTALE</b>		<b>2000</b>		<b>900</b>			

#### NOTE

Con riferimento alla tabella 2B1 della DGR 682/2017 si precisano le diverse tipologie di dimensionamento delle previsioni insediative dei singoli interventi:

A = nuova edificazione PA o PUC    B = interventi edilizi diretti    C = premialità connesse a riuso    D = riuso

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 8,88 kmq		
Abitanti: 14.283 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 15.329		
Codici UTOE: COD_ ENT 050028UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	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 piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	11760	3700	1200	5200	<b>21860</b>
Industriale artigianale	31900	6000			<b>37900</b>
Commercio al dettaglio	500	5500	1000	1400	<b>8400</b>
di cui MSV		2500			<b>2500</b>
di cui GSV					
Turistico - ricettiva		4000			<b>4000</b>
Direzionale e di servizio	1000	4000		1000	<b>6000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>45160</b>	<b>23200</b>	<b>2200</b>	<b>7600</b>	<b>78160</b>

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 3,23 kmq		
Abitanti: 1.260 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 1.406		
Codici UTOE: COD_ ENT 050028UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	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 piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	1200	1000	300	1400	<b>3900</b>
Industriale artigianale		2000			<b>2000</b>
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV		1200		900	<b>2100</b>
Turistico - ricettiva					<b>0</b>
Direzionale e di servizio		700	300	900	<b>1900</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>1200</b>	<b>4900</b>	<b>600</b>	<b>3200</b>	<b>9900</b>

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 3</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 7,78 kmq		
Abitanti: 205 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 205		
Codici UTOE: COD_ENT 050028UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	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 piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale					<b>0</b>
Industriale artigianale					<b>0</b>
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV					<b>0</b>
Turistico - ricettiva					<b>0</b>
Direzionale e di servizio					<b>0</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali</b>					
<b>Dettaglio (territorio urbanizzato)</b>					
<b>tab. All. 2B1 DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 19,89 kmq		
Abitanti: 15.748 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 16.940		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) <b>mq SE</b>				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	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 piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale	12960	4700	1500	6600	<b>25760</b>
Industriale artigianale	31900	8000			<b>39900</b>
Commercio al dettaglio	500	6700	1000	2300	<b>10500</b>
di cui MSV		2500		0	<b>2500</b>
di cui GSV					
Turistico - ricettiva		4000			<b>4000</b>
Direzionale e di servizio	1000	4700	300	1900	<b>7900</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>46360</b>	<b>28100</b>	<b>2800</b>	<b>10800</b>	<b>88060</b>

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 1</b>				
<b>Sintesi</b>				
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>				
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 8,88 kmq	
Abitanti: 14.283 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 15.329	
Codici UTOE: COD_ ENT 050028UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001	
Categorie funzionali di cui all'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 conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
Residenziale	16660	5200	-----	-----
Industriale artigianale	37900	0		800
Commercio al dettaglio	7000	1400		
di cui MSV	2500			
di cui GSV				
Turistico - ricettiva	4000	0		500
Direzionale e di servizio	5000	1000		
Commerciale all'ingrosso e depositi				
<b>TOTALI</b>	<b>70560</b>	<b>7600</b>	<b>0</b>	<b>1300</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>78160</b>		<b>0</b>	

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 2</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 3,23 kmq		
Abitanti: 1.260 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 1.406		
Codici UTOE: COD_ ENT 050028UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'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 conferenza di 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	2500	1400	-----		-----
Industriale artigianale	2000				
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	1200	900			
Turistico - ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	1000	900			
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>6700</b>	<b>3200</b>			
<b>TOTALE (NE + R)</b>		<b>9900</b>			

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE 3</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 7,78 kmq		
Abitanti: 205 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 205		
Codici UTOE: COD_ENT 050028UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'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 conferenza di 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			-----		-----
Industriale artigianale					300
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV					
Turistico - ricettiva					800
Direzionale e di servizio					
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>1100</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>	<b>0</b>				

<b>Comune di Ponsacco - Piano operativo - Previsioni quinquennali</b>					
<b>Sintesi</b>					
<b>tab. All. 2B DGR 682/2017</b>					
Codice ISTAT 050028			Superficie territoriale: 19,89 kmq		
Abitanti: 15.784 (22/05/2023)			Abitanti previsti: 16.940		
Categorie funzionali di cui all'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 conferenza di 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	19160	6600	-----		-----
Industriale artigianale	39900	0			1100
Commercio al dettaglio	8200	2300	0		0
di cui MSV	2500				
di cui GSV					
Turistico - ricettiva	4000	0	0		1300
Direzionale e di servizio	6000	1900	0		0
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>77260</b>	<b>10800</b>	<b>0</b>		<b>2400</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>		<b>88060</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 anche sulla base degli standard indicati dal Piano Strutturale:

- 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 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 2, ed applicando il parametro 35mq SE/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 e 2.3 e 2.4, 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.

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE ESISTENTI - Ie**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE 3 area (mq)
1				1626
2		1955		
3		6448		
4		2492		
5		16218		
6		2848		
7			5474	
<b>TOTALE Ie (mq)</b>		<b>29961</b>	<b>5474</b>	<b>1626</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - Ip**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		417		
2			7944	
3		2667		
<b>TOTALE Ip (mq)</b>		<b>3084</b>	<b>7944</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI - ASe**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		6439		
2		12352		
3		501		
4		2790		
5		2672		
6		439		
7		3325		
8		2033		
9		739		
10		662		
11		581		

12		1561		
13		1437		
14		726		
15		8940		
16		16306		
17		1534		
18		2936		
19		1551		
20		2523		
21		4309		
22			1113	
23		12785		
24		184		
<b>TOTALE ASe (mq)</b>		<b>87325</b>	<b>1113</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO - ASp**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		1679		
2		19089		
3		11667		
4		8205		
5		718		
<b>TOTALE ASp (mq)</b>		<b>41358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - Ve**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		1228		
2		417		
3		152		
4		164		
5		707		
6	Parco Nord (con lago)	148215		
7		1137		

COMUNE DI PONSACCO - PIANO OPERATIVO

---

8		348		
9		653		
10		2579		
11		2207		
12		872		
13		266		
14		915		
15		390		
16		4110		
17		1873		
18		244		
19		1486		
20		3274		
21		888		
22		7165		
23		843		
24		532		
25		1766		
26		8967		
27		1317		
28		474		
29		685		
30		1352		
31		2781		
32		154		
33		371		
34		1137		
35		387		
36		978		
37		1718		
38		549		
39		530		
40		1557		
41		2462		
42		274		
43		1483		
44		4009		

COMUNE DI PONSACCO - PIANO OPERATIVO

---

45		194		
46		1364		
47		1180		
48		393		
49		373		
50		329		
51		299		
52		343		
53		1506		
54		8212		
55		1050		
56		1837		
57		1159		
58		222		
59		1042		
60		1364		
61		657		
62		1403		
63		356		
64		165		
65			635	
66			880	
67			770	
68			134	
69			276	
70			79	
71			525	
72			64	
73		2630		
74		465		
75		336		
76		163		
<b>TOTALE Ve (mq)</b>		<b>240658</b>	<b>3363</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - Vp**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1	CTR.8b	856		
2			601	
3		418		
4		8402		
5		1711		
6		1704		
7		666		
8		878		
9		1193		
10		307		
11		983		
12		526		
13		2271		
14		832		
15		533		
16		3641		
17		6884		
18			12727	
19		972		
20	CTP.2	372		
21		221		
22	CTP.3	595		
23	CTP.5	876		
24	CTP.5	289		
25		304		
26		1465		
27		630		
28	CTP.4	1464		
29		1114		
30	ATR.2	11296		
31	ATR.1	2833		
32	CTP.1	508		
33	CTR.3	739		
34	CTR.5	1325		

35	CTR.7	1066		
36	AR.6	761		
37	AR.1	1313		
38	AR.3b	980		
39		614		
40		157		
41			2673	
42			170	
43	AA.1		1350	
44	CTT.1	334		
45		700		
46	ATR.3	282		
47	CTR.2	580		
48	ATP.1	1047		
49		694		
50		10867		
51		2721		
52		3427		
53		774		
<b>TOTALE Vp (mq)</b>		<b>83123</b>	<b>17520</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO ESISTENTE - VSe**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		15841		
2		53219		
3		21529		
4		1253		
5		11991		
6			3321	
<b>TOTALE VSe (mq)</b>		<b>103833</b>	<b>3321</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO DI PROGETTO - VSp**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1		11201		
2		25267		
3		2960		
<b>TOTALE VSp (mq)</b>		<b>39428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe**

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1				387
2		920		
3		1713		
4		369		
5		488		
6		359		
7		182		
8		155		
9		100		
10		715		
11		90		
12		638		
13		867		
14		99		
15		862		
16		233		
17		1043		
18		193		
19		328		
20		898		
21		1119		
22		459		
23		469		
24		296		
25		95		
26		1803		
27		1490		
28		791		
29		566		
30		957		
31		3287		
32		1012		
33		148		

COMUNE DI PONSACCO - PIANO OPERATIVO

---

34		1093		
35		3434		
36		298		
37		247		
38		1082		
39		291		
40		149		
41		661		
42		1494		
43		226		
44		307		
45		3727		
46		101		
47		259		
48		89		
49		935		
50		1166		
51		294		
52		1795		
53		298		
54		1105		
55		2820		
56		99		
57		920		
58		3277		
59		108		
60		3185		
61		1575		
62		215		
63		794		
64		1615		
65		1478		
66		741		
67		198		
68		207		
69		82		
70		145		

COMUNE DI PONSACCO - PIANO OPERATIVO

---

71		1471		
72		204		
73		359		
74		1474		
75		245		
76		1432		
77		1414		
78		112		
79		104		
80		983		
81		621		
82		391		
83		1363		
84		1127		
85		268		
86		425		
87		995		
88		2386		
89		14427		
90		391		
91		1180		
92		293		
93		338		
94		129		
95		1345		
96		1778		
97		230		
98		233		
99		187		
100		1355		
101		401		
102		3395		
103		568		
104		646		
105		324		
106		1300		
107		274		

108			321	
109			336	
110			208	
111			775	
112			587	
113			450	
114			323	
115			359	
116			309	
117			515	
118			224	
119			668	
120		2892		
121		62		
<b>TOTALE Pe (mq)</b>		<b>106374</b>	<b>5075</b>	<b>387</b>

#### DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

n.	comparto	UTOE 1 area (mq)	UTOE 2 area (mq)	UTOE3 area (mq)
1				1942
2		3900		
3		1123		
4		348		
5		8041		
6	CTR.9	2530		
7		948		
8		2082		
9		1631		
10		704		
11		2144		
12		1113		
13		1797		
14		228		
15		624		
16		679		
17		692		

18		1480		
19	CTR.2	650		
20		821		
21		846		
22			583	
23			1042	
24		887		
25		451		
26		1491		
27	CTP.3	1433		
28		957		
29	CTP.4	1090		
30	ATP.1	3174		
31		1121		
32		570		
33	ATR.2	834		
34	ATR.3	1362		
35	ATR.1	697		
36	CTR.3	930		
37	CTR.4	1108		
38		1393		
39		1134		
40	AR.6	580		
41	AR.4	328		
42		1088		
43	AR.3b	419		
44	AR.3a	352		
45	CTP.1	714		
46	AR.7	571		
47			108	
48	ACR.5	267		
49	ACR.6	71		
50		520		
51	AR.8		351	
52	AA.1		360	
53	AA.1		421	
54	AR.5		1251	

COMUNE DI PONSACCO - PIANO OPERATIVO

---

55	AR.2	282		
56	CTT.1	459		
57	AR.1	578		
58	AR.1	379		
59	AR.3b	168		
60		951		
61	CTR.1	544		
62		937		
63	CTP.2	1735		
64		430		
65	AA.2	691		
66		573		
67			386	
68	ACR.3	143		
69	ACR.4	122		
70	CTR.9	221		
71		174		
72		316		
73	CTR.8b	140		
74		381		
<b>TOTALE Pp (mq)</b>		<b>65150</b>	<b>4502</b>	<b>1942</b>

## DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
<b>UTOE 1</b>			
Aree per istruzione	59922	6168	66090
Aree per attrezzature di interesse comune	90037	41358	131395
Aree per verde pubblico	344491	122551	467042
Aree per parcheggi pubblici	106374	64793	171167
<b>UTOE 2</b>			
Aree per istruzione	10948	15888	26836
Aree per attrezzature di interesse comune	1113	0	1113
Aree per verde pubblico	6684	17520	24204
Aree per parcheggi pubblici	5075	4502	9577
<b>UTOE 3</b>			
Aree per istruzione	1626	0	1626
Aree per attrezzature di interesse comune	0	0	0
Aree per verde pubblico	0	0	0
Aree per parcheggi pubblici	387	1942	2329
<b>TOTALE COMUNE</b>			
Aree per istruzione	72496	22056	94552
Aree per attrezzature di interesse comune	91150	41358	132508
Aree per verde pubblico	351175	140071	491246
Aree per parcheggi pubblici	111836	71237	183073

*\*Ai sensi dell'art.4, comma 2 del DM1444/1968 le aree destinate a standard per l'istruzione sono computate in misura doppia di quella effettiva (aree per istruzione presenti all'interno delle UTOE 1 e 2).*

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE**

	<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>	<b>Totale</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>Fabbisogno (DM1444/68)</b>	<b>Differenza (DM1444/68)</b>	<b>Fabbisogno (da PS)</b>	<b>Differenza (da PS)</b>
	mq	mq	mq	ab.	4,5 mq/ab.	mq	4,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	59922	6168	66090	15329	68980,5	-2890,5	68980,5	-2890,5
UTOE 2	10948	15888	26836	1406	6327	20509	6327	20509
UTOE 3	1626	0	1626	205	922,5	703,5	922,5	703,5
<b>TOTALE</b>	<b>72496</b>	<b>22056</b>	<b>94552</b>	<b>16940</b>	<b>76230</b>	<b>18322</b>	<b>76230</b>	<b>18322</b>

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

	<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>	<b>Totale</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>Fabbisogno (DM1444/68)</b>	<b>Differenza (DM1444/68)</b>	<b>Fabbisogno (da PS)</b>	<b>Differenza (da PS)</b>
	mq	mq	mq	ab.	2 mq/ab.	mq	3,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	90037	41358	131395	15329	30658	100737	53651,5	77743,5
UTOE 2	1113	0	1113	1406	2812	-1699	4921	-3808
UTOE 3	0	0	0	205	410	-410	717,5	-717,5
<b>TOTALE</b>	<b>91150</b>	<b>41358</b>	<b>132508</b>	<b>16940</b>	<b>33880</b>	<b>98628</b>	<b>59290</b>	<b>73218</b>

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO**

	<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>	<b>Totale</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>Fabbisogno (DM1444/68)</b>	<b>Differenza (DM1444/68)</b>	<b>Fabbisogno (da PS)</b>	<b>Differenza (da PS)</b>
	mq	mq	mq	ab.	9 mq/ab.	mq	12 mq/ab.	mq
UTOE 1	344491	122551	467042	15329	137961	329081	183948	283094
UTOE 2	6684	17520	24204	1406	12654	11550	16872	7332
UTOE 3	0	0	0	205	1845	-1845	2460	-2460
<b>TOTALE</b>	<b>351175</b>	<b>140071</b>	<b>491246</b>	<b>16940</b>	<b>152460</b>	<b>338786</b>	<b>203280</b>	<b>287966</b>

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

	<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>	<b>Totale</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>Fabbisogno (DM1444/68)</b>	<b>Differenza (DM1444/68)</b>	<b>Fabbisogno (da PS)</b>	<b>Differenza (da PS)</b>
	mq	mq	mq	ab.	2,5 mq/ab.	mq	4 mq/ab.	mq
UTOE 1	106374	64793	171167	15329	38322,5	132844,5	61316	109851
UTOE 2	5075	4502	9577	1406	3515	6062	5624	3953
UTOE 3	387	1942	2329	205	512,5	1816,5	820	1509
<b>TOTALE</b>	<b>111836</b>	<b>71237</b>	<b>183073</b>	<b>16940</b>	<b>42350</b>	<b>140723</b>	<b>67760</b>	<b>115313</b>