



# Comune di Campi Bisenzio

## Città Metropolitana di Firenze

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Andrea Tagliaferri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Letizia Nieri

RESPONSABILE SETTORE 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Michela Brachi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Maria Leone

# piano operativo

## norme tecniche di attuazione

PROGETTO URBANISTICO  
coordinatore  
Riccardo Luca Breschi

Andrea Giraldi

responsabile ufficio di piano  
Letizia Nieri

ufficio di piano  
Paolo Canepari  
Christian Ciampi  
David Innocenti

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
A4 Ingegneria stp arl  
David Malossi

STUDI GEOLOGICI  
Idrogeo srl  
Simone Fiaschi  
Alessandro Murratzu  
Alessio Calvetti

VAS E VINCA  
Terre.it srl  
Fabrizio Cinquini  
Michela Biagi  
Paolo Perna  
Francesca Furter

STUDI ANALISI e BENEFICI  
PLANT BASED SOLUTION  
Stefano Mancuso  
PNAT srl

STUDIO MOBILITA', TRAFFICO  
Andrea Debernardi  
META srl

STUDIO ASPETTI ACUSTICI  
Francesco Borchi  
Sara Delle Macchie  
VienRose Ingegneria srl



**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 - Finalità e contenuti del Piano Operativo.....	8
Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art. 3 - Validità del Piano Operativo.....	10
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	10
Art. 5 - Territorio urbanizzato, zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/1968.	10
Art. 6 - Poteri di deroga.....	12
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 - Standard urbanistici.....	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 rinnovo del patrimonio edilizio esistente ed interventi di rigenerazione urbana.....	16
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati.....	16
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	16
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	17
<b>CAPO 2 - Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>17</b>
Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche. Altezza del fronte dell'edificio.....	17
Art. 18 - Distanze.....	18
Art. 19 - Dotazione di parcheggi pubblici.....	20
Art. 20 - Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale.....	22
Art. 21 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	23
Art. 22 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	24
Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	24
Art. 24 - Lotto urbanistico di riferimento e resede di riferimento.....	24
Art. 25 - Incentivi per un'edilizia sostenibile e qualificata.....	25
<b>CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio.....</b>	<b>25</b>
Art. 26 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione	25
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	25
<b>CAPO 4 - Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>28</b>
Art. 28 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	28
Art. 29 - Categorie funzionali.....	28
Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso.....	31
<b>PARTE II - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO III - LA CLASSIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>32</b>

Art. 31 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	32
Art. 32 - Edifici e complessi edilizi di classe 1.....	33
Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 2.....	34
Art. 34 - Edifici e complessi edilizi di classe 3.....	35
Art. 35 - Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954.....	35
Art. 36 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3.....	36
Art. 37 - Architetture contemporanee di significativo interesse ed edifici non classificati successivi al 1954.....	38
Art. 38 - Edifici da demolire e da delocalizzare. Edifici da delocalizzare posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aderenza alla viabilità pubblica.....	38
Art. 39 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e su quelli non classificati esistenti al 1954 e su manufatti di particolare interesse.....	40
<b>TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche.....</b>	<b>46</b>
Art. 40 - Tessuti storici (zone A): articolazione, destinazioni d'uso e modalità di intervento.....	46
Art. 41 - Le zone A1.....	46
Art. 42 - Le zone A2.....	48
Art. 43 - Le zone A3.....	49
Art. 44 - Le emergenze storico architettoniche (ES).....	51
<b>CAPO 2 - Tessuti di recente formazione nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>52</b>
<b>Sezione I - Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale.....</b>	<b>52</b>
Art. 45 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline.....	52
Art. 46 - Le zone B1.....	53
Art. 47 - Le zone B2.....	57
Art. 48 - Le zone B3.....	58
<b>Sezione II - Tessuti urbani misti.....</b>	<b>62</b>
Art. 49 - Tessuti urbani misti (zone BR).....	62
Art. 50 - Zone BR1.....	62
Art. 51 - Zone BR2.....	64
<b>Sezione III - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva.....</b>	<b>65</b>
Art. 52 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline.....	65
Art. 53 - Le zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali.....	66
Art. 54 - Le zone D2: tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali.....	68
Art. 55 - Le zone D3: tessuti e insediamenti commerciali.....	69
Art. 56 - Le zone D4: insediamenti turistico ricettivi.....	71
Art. 57 - Le zone D5: insediamenti direzionali e di servizio.....	72
Art. 58 - Stabilimenti e impianti a rischio di incidente rilevante (Zone D6) e disposizioni per le aree a rischio di incidente rilevante.....	73
Art. 59 - Le zone D7: aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all'aperto.....	74
Art. 60 - Le zone D8: aree ed insediamenti per servizi ad autoveicoli.....	75
<b>Sezione IV - Aree degradate ed interventi di riqualificazione.....</b>	<b>75</b>
Art. 61 - Individuazione delle aree degradate.....	75
Art. 62 - Classificazione degli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica.....	76
<b>CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato.....</b>	<b>77</b>
Art. 63 - Aree non interessate da previsioni insediative (NP).....	77
Art. 64 - Aree a verde privato e aree per attrezzature sportive private all'aperto	

(VSpriv).....	78
Art. 65 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg).....	79
Art. 66 - Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv).....	79
<b>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>81</b>
<b>CAPO 1 - Caratteri generali.....</b>	<b>81</b>
Art. 67 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale.....	81
Art. 68 - Rapporti con il Parco agricolo della Piana.....	82
<b>CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali.....</b>	<b>82</b>
<b>Sezione I - Disposizioni generali.....</b>	<b>82</b>
Art. 69 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento.....	82
Art. 70 - Programma aziendale e superfici fondiarie minime.....	82
Art. 71 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	83
<b>Sezione II - Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....</b>	<b>84</b>
Art. 72 - Nuove costruzioni e manufatti nelle aree rurali.....	84
Art. 73 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale.....	89
Art. 74 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	90
Art. 75 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola.....	90
Art. 76 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....	90
Art. 77 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....	92
Art. 78 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	93
<b>Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali.....</b>	<b>97</b>
Art. 79 - Aree agricole dei seminativi semplificati (E1).....	97
Art. 80 - Aree agricole periurbane (E2).....	99
<b>CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità ed aree ed elementi della struttura ecosistemica del territorio.....</b>	<b>101</b>
Art. 81 - Aree ad elevato grado di naturalità ed aree ed elementi di valore paesaggistico ed ecosistemico.....	102
Art. 82 - Aree umide (EN1).....	102
Art. 83 - Aree del Parco fluviale del f.Bisenzio, del t.Marina e del t.Marinella (EN2) ..	103
Art. 84 - Aree della Greenline (EN3).....	104
Art. 85 - Elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico.....	105
<b>CAPO 4 - Disciplina degli insediamenti e delle aree speciali nel territorio rurale.....</b>	<b>105</b>
Art. 86 - Insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione.....	105
Art. 87 - Le emergenze storico architettoniche nel territorio rurale (ES).....	106
Art. 88 - Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche.....	106
Art. 89 - I nuclei rurali (NR).....	107
Art. 90 - Gli insediamenti della campagna abitata (CA).....	108
Art. 91 - Gli insediamenti artigianali e industriali (DE).....	108
Art. 92 - Aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto nel territorio rurale (DA).....	109
Art. 93 - Le aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per impianti tecnologici nel territorio rurale.....	110
Art. 94 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX).....	110
Art. 95 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione .....	111

<b>PARTE III - LA DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI. SPAZI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	112
<b>TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>	112
<b>CAPO 1 - Classificazione e disciplina degli interventi di trasformazione urbana</b>	112
Art. 96 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana	112
Art. 97 - Interventi di completamento edilizio (AC)	112
Art. 98 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)	113
Art. 99 - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR)	114
Art. 100 - Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt. 125 -126 della LR 65/2014 (ARU)	116
Art. 101 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)	116
Art. 102 - Aree di atterraggio funzionali alla rilocalizzazione di volumi e alla riqualificazione urbana (AA)	117
Art. 103 - Interventi di trasformazione in corso di attuazione	118
<b>CAPO 2 - Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione</b>	119
Art. 104 - Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione	119
Art. 105 - Perequazione urbanistica	119
Art. 106 - Compensazione urbanistica e credito edilizio	120
Art. 107 - Perequazione territoriale	121
Art. 108 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e aree di atterraggio	121
<b>TITOLO VII - SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	123
<b>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale</b>	123
Art. 109 - Aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale. Definizione e norme generali	123
Art. 110 - Aree per l'istruzione (IS)	124
Art. 111 - Aree per attrezzature di interesse comune (AI)	124
Art. 112 - Cimiteri e relative fasce di rispetto	124
Art. 113 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)	124
Art. 114 - Aree per parcheggi pubblici (P)	125
Art. 115 - Aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3)	126
<b>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici</b>	126
Art. 116 - Aree per impianti tecnologici (IT)	126
<b>CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità</b>	127
Art. 117 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	127
Art. 118 - Fasce di rispetto stradale	128
Art. 119 - Aree destinate alle linee ferroviarie e tramviarie	128
Art. 120 - Distributori di carburante e servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli	129
Art. 121 - Verde di arredo stradale	130
Art. 122 - Piazze	130
Art. 123 - Percorsi ciclopedonali	130
Art. 124 - Corridoi infrastrutturali	131
<b>CAPO 4 - Piani, programmi e interventi per l'accessibilità, la sicurezza e la vivibilità della città pubblica</b>	131
Art. 125 - Programmazione degli interventi per abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano	131
Art. 126 - Piano per la protezione civile	131
Art. 127 - Interventi di edilizia sociale	132

<b>PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>134</b>
<b>TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO AMBIENTALE E DI MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO.....</b>	<b>134</b>
Art. 128 - Beni paesaggistici.....	134
Art. 129 - Aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Leg. 42/2004) .....	134
Art. 130 - Aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 del D.Leg. 42/2004).....	136
Art. 131 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza e contesti fluviali....	137
Art. 132 - Aree ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale e progetti per l'implementazione del verde e della forestazione urbana.....	139
Art. 133 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani e varchi territoriali.....	140
Art. 134 - Aree per opere di regimazione idraulica (CE).....	140
<b>TITOLO IX - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.....</b>	<b>141</b>
<b>CAPO 1 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>141</b>
Art. 135 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia - VAS e VINCA.....	141
Art. 136 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. .	143
<b>CAPO 2 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....</b>	<b>148</b>
Art. 137 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....	148
Art. 138 - Fattibilità per fattori geomorfologici.....	149
Art. 139 - Fattibilità per fattori sismici.....	150
Art. 140 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....	151
Art. 141 - Reticolo idrografico superficiale.....	152
Art. 142 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi - invarianza idraulica.....	154
Art. 143 - Fattibilità in relazione al rischio alluvioni.....	154
<b>APPENDICE 1: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>158</b>
<b>APPENDICE 2: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</b>	<b>181</b>

## PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO 1 - Generalità

##### Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (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 edili del territorio, con valenza quinquennale suscettibile di proroga ai sensi di legge, che per le norme di carattere generale è contenuta nella Parte Terza Titolo Sesto 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 e nei suoi allegati,
  - 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 Firenze (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 Campi Bisenzio è costituito dai seguenti elaborati:

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

a cui sono allegati i seguenti studi di supporto conoscitivo e progettuale alla redazione del PO:

- Doc.1A PNAT, con la direzione del prof. Stefano Mancuso: "Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio"
- Doc.1B META srl: "Studio di traffico a supporto della redazione del Piano Operativo"
- Doc.1C Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio: "Indagini conoscitive per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana"

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

Appendice 1: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 2: Verifica degli standard urbanistici

e con i seguenti allegati:

Doc.2A: Schede degli interventi di trasformazione urbana

Doc.2B: Schede delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

##### **- Elaborati grafici di progetto:**

TAVOLE 1 Carta di sintesi del Piano Operativo 1/10000

TAVOLE 2.1 / 2.12 La disciplina di uso del territorio comunale 1 / 2.000

TAVOLA 3.1 /3.12 Patrimonio edilizio esistente di impianto storico 1/2.000

TAVOLA 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/10.000

- Doc.3 Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore
- Doc.3A Schedatura di edifici contemporanei
- Doc.3B Schedatura di edifici di presuntivo interesse culturale
- Doc.3C Schedatura di edifici notificati D.Lgs 42/2004
- Doc.3D Schedatura di tabernacoli e edicole sacre.
- 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 conformità al PIT-PPR

**- Studi geologici idraulici**

Doc. GEO.00 Relazione geologica

Doc. IDR.00 Relazione idraulica

TAVOLA GEO.01\_PO Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici 1/10.000

TAVOLA GEO.02\_PO Carta della Pericolosità Sismica (propedeutica alla definizione del Rischio Sismico) 1/10.000

TAVOLA GEO.03\_PO Carta della Vulnerabilità sismica (propedeutica alla definizione del Rischio Sismico) 1/10.000

TAVOLA GEO.04\_PO Carta dell'Esposizione sismica (propedeutica alla definizione del Rischio Sismico) 1/10.000

TAVOLA GEO.05\_PO Carta del Rischio Sismico 1/10.000

Doc. A\_GEO Schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica

**- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

QV.1: Rapporto ambientale (RA) di VAS, con i seguenti allegati:

- RA del nuovo PS (Parte I). Conoscenze (QV.1.a)
- Conoscenze (Stato delle risorse). Integrazione ed aggiornamento (QV.1b)
- Schede e matrici prescrittive di valutazione delle trasformazioni (QV.1c)
- Matrice per la verifica di compatibilità dei carichi insediativi (QV.1d)

QV.2: Studio di Incidenza Ambientale (VINCA), con i seguenti allegati:

- Allegato A\_Inquadramento aree di trasformazione del PO oggetto di conferenza di copianificazione (QV.2.a)

- Allegato B\_Inquadramento aree di trasformazione del PO interne al perimetro del territorio urbanizzato (QV.2.b)

QV.3: Rapporto Ambientale di VAS. 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.

#### **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 locale e 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 e naturalistici di cui al Titolo VII Capo 3.
3. Alle previsioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla, si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. 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. Il Regolamento Edilizio, in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, detta norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Esso precisa inoltre le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igieniche-sanitarie per gli interventi sugli edifici di valore storico architettonico e di valore testimoniale. Definisce poi le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
3. 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, come individuato dal Piano Strutturale. 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, A3
- le emergenze storico architettoniche ES
- le attrezzature di interesse locale ricadenti nelle zone A1, A2, A3 e nelle zone ES;

B) costituiscono la zona omogenea B:

- le zone B1, B2, B3, BR
- le aree di trasformazione ACR, CTR, ACT, CTT,
- le aree AR e ARU a destinazione prevalentemente residenziale
- gli interventi in corso di realizzazione a destinazione residenziale non assoggettati a piano attuativo
- le attrezzature di interesse locale ricadenti nelle zone B1, B2, B3, BR;

C) costituiscono la zona omogenea C:

- le aree di trasformazione ATR,
- le aree di atterraggio AA
- gli interventi in corso di realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale assoggettati a piano attuativo

D) costituiscono la zona omogenea D:

- le zone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8
- le aree di trasformazione ACP, CTP, ATP, ATT
- 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
- le aree ad elevato grado di naturalità EN1, EN2, EN3
- gli insediamenti e le aree speciali nel territorio rurale di cui al Capo 4 del Titolo V delle presenti NTA fatta eccezione per le zone ES di cui all'art. 87; per le attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per gli impianti tecnologici di cui all'art.93;

F) costituiscono la zona omogenea F:

- le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/1968 art.4, punto 5;
- le aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 art.3, fatti salve le attrezzature di interesse locale poste all'interno delle zone A e B o ad esse assimilate che ancorchè perimetrati e individuate come attrezzature pubbliche sono da considerarsi parte integrante delle zone A o B in cui esse ricadono e sono pertanto assimilate alle zone A o B;
- gli impianti ed attrezzature tecnologiche di cui all'art.116 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 al Titolo VII Capo 3 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 ad una delle zone del DM1444/1968 come indicato al comma 2, sono assimilate alla stessa zona dell'area o dell'immobile di cui sono una pertinenza.

4. Le aree non interessate da previsioni insediative NP (art.63 delle presenti NTA) ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato sono assimilate alle zone F fino a quando non saranno oggetto di previsioni del presente o dei successivi PO.

#### **Art. 6 - Poteri di deroga**

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

#### **Art. 7 - Misure di salvaguardia**

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) vigente non decadute 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.
4. Sui corridoi infrastrutturali riportati sulle tavole del PO si applicano le misure di salvaguardia indicate all'art. 124.

### **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 e infrastrutturali previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il PO.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal PO 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 e ad altri strumenti di attuazione del PO devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS e dello Studio di incidenza e devono essere attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, di progetti unitari convenzionati e di altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche quando non soggetti a VAS, è comunque

subordinata alla verifica della presenza o della contestuale realizzazione delle opere necessarie per assicurare l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento e trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.

5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal PO sono assoggettati alle disposizioni della Parte IV delle presenti norme.

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

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

#### **Art. 10 - Standard urbanistici**

1. Il Piano Operativo, in conformità all'art.3 del DM 1444/1968 ed alle indicazioni del Piano Strutturale, determina una dotazione minima di aree per standard urbanistici pari a mq 18/abitante così ripartita:
  - 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 pubblici: 2,50 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 PSI, 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 18 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie linda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le destinazioni direzionali e commerciali e di mq.10 ogni mq.100 di superficie territoriale per la destinazione artigianale e industriale, escluse le sedi viarie. Per destinazioni diverse da quella residenziale, artigianale e industriale, commerciale, direzionale e di servizio si assume come dotazione minima di standard quella stabilita per le destinazioni artigianali e industriali. 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 il Piano Operativo persegue l'obiettivo del raggiungimento delle dotazioni di standard dei piani attuativi come sopra illustrati. Sulle dotazioni di aree a standard e sui parametri sopraindicati, sia per i piani attuativi che per i progetti unitari convenzionati, prevalgono in ogni caso le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione 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 perseguito 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 casi previsti dalle presenti NTA. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto dell' Amministrazione Comunale. La concessione della monetizzazione è in ogni caso una facoltà del Comune che può motivatamente negarla nel caso in cui accerti che la mancanza degli spazi pubblici previsti dal PO determini, in relazione al progetto da realizzare, effetti negativi sul contesto insediativo e ambientale. E' esclusa, fatto salvo quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'art.140 comma 2 lettera b), la monetizzazione degli standard urbanistici nelle aree di trasformazione urbana (Doc. 2A allegato alle NTA) e nelle previsioni a carattere insediativo assoggettate a conferenza di copianificazione (Doc. 2B allegato alle NTA).

## **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. Per il valore strategico che il Piano Operativo assegna agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e della città nel suo complesso, nel successivo art.13 insieme agli interventi di rigenerazione urbana come previsti dalla LR 65/2014, sono sinteticamente descritti anche l'insieme degli interventi che mirano a rinnovare e riusare l'edificato esistente dalla scala del singolo edificio fino alla dimensione di vaste porzioni urbane.
2. Gli interventi di seguito descritti devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici del PO, nelle presenti NTA e negli Allegati 2A e 2B.

#### **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 rinnovo del patrimonio edilizio esistente ed interventi di rigenerazione urbana**

1. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, il complesso delle interventi finalizzati a promuovere il rinnovo e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente obsoleto anche se di recente formazione ed il riuso e la riqualificazione degli immobili dismessi e delle aree urbane degradate anche nei casi in cui ad essi non si applichino le specifiche procedure e modalità di attuazione indicate al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014.
2. Al successivo art.62, nella disciplina delle aree degradate, sono definite le diverse tipologie di interventi di rinnovo e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree degradate: interventi di riqualificazione edilizia, interventi di riqualificazione insediativa, interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana. Il Piano Operativo individua e disciplina le aree e gli edifici sui quali sono consentiti, previsti e promossi interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa e di riqualificazione e rigenerazione urbana.
3. Il presente Piano Operativo prevede anche interventi di rigenerazione urbana individuati e da mettere in opera secondo le specifiche disposizioni della LR 65/2014 e li definisce come segue: "interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli art.125-126 della LR 65/2014". Nel periodo di validità del Piano Operativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere, anche su richiesta di soggetti privati, all'individuazione di ulteriori aree ed edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana secondo i criteri e le procedure degli artt. 125 e 126 della LR 65/2014.

### **Art. 14 - Progetti unitari convenzionati**

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e/o limitati interventi di adeguamento e completamento delle opere di urbanizzazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della LR 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.
3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Comune con un unico atto.
4. Il termine di validità del progetto unitario è di norma fissato in cinque anni e può essere prorogato a dieci anni nei casi di particolare complessità dell'intervento.
5. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimettrata 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 piano attuativo 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.

#### **Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

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

#### **Art. 17 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche. Altezza del fronte dell'edificio**

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, se necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche; il presente PO al successivo comma 4 anticipa la precisazione dell'altezza del fronte dell'edificio come richiesto dal DPGR 39/R/2018 in considerazione della rilevanza che tale tale parametro assume nell'applicazione ed attuazione del Piano Operativo.
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 e 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 edili e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

4. **Altezza del fronte dell'edificio.** Il presente Piano Operativo stabilisce, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 17 "Altezza del fronte" del DPGR 39/R/2018 che:

- la quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione del fronte (HF) è data dalla quota del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto,
- in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) è comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale, comprensiva dell'eventuale franco di sicurezza.

## Art. 18 - Distanze

### 1. ***Definizione di distanza***

1.1 Per distanza, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.40, come modificato dal DPGR 87/R/2020, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.

1.2 In riferimento alla definizione di distanza di cui al comma 1.1, per sagoma di edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.34, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

### 2. ***Distanze minime tra i fabbricati***

2.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti ampliamento della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari:

- all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00, nelle zone assimilate alle zone C (a tali fini si assimilano alle zone C gli interventi per destinazioni non residenziali assoggettati a piano attuativo); la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00,
  - a ml.10,00 per le altre zone.
- 2.2 Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma precedente nel caso di:

- interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone A e ad esse assimilate, 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;
- 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 paretii finestrati le paretii che presentano finestre e/o porte finestre di locali abitabili o comunque agibili.
- 2.4 La distanza minima tra paretii non finestrati non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più basso, con un minimo assoluto di ml. 5,00.
- 2.4 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..

### 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 ad esse assimilate è inoltre ammesso costruire sul confine di proprietà nel caso di accordo fra i proprietari confinanti.
- 3.5 Nelle zone B e ad esse assimilate quando nel lotto contiguo esistano edifici o parti di essi a distanza inferiore a ml. 5,00 si può derogare dalla distanza minima di ml. 5,00 rispettando una uguale distanza a condizione:
  - che la stessa distanza sia limitata alla parte dell'edificio nuovo prospiciente quello preesistente;
  - che la distanza dai confini dell'edificio preesistente sia in regola con le norme vigenti al momento della sua costruzione;
  - che la distanza della nuova costruzione dal confine del lotto non sia inferiore a ml. 3,00 salvo il caso di aderenza alla costruzione del lotto contiguo;
  - che nessuna delle due paretii frontistanti dei fabbricati sia finestrata,
  - che la distanza fra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a ml 5,00.
- 3.6 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 regolarmente registrato e trascritto.

3.7 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### 4. *Distanza dei fabbricati dalle strade*

4.1 Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Piano Operativo.

4.2 All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, la linea più arretrata dal filo stradale; nei casi dubbi deve essere richiesto un parere preventivo al competente ufficio comunale. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di chiari allineamenti, nelle zone diverse da quelle assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovrà comunque rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal filo stradale. Nelle zone assimilate alle zone C del DM 1444/1968, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

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

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

4.3 Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione come indicato al successivo art.118.

4.4 Nei tessuti e negli insediamenti assimilati alle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate. Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente PO.

#### 5. *Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi*

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

#### Art. 19 - *Dotazione di parcheggi pubblici*

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

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale	15 mq. ogni 100 mq. di SE

Commerciale Direzionale e di servizio privato	40 mq. ogni 100 mq. di SE
Turistico ricettivo Servizi pubblici o di interesse pubblico	25 mq. ogni 100 mq. di SE

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate sulle tavole del Piano Operativo o i parametri dimensionali indicati nelle schede dell'Allegato 2A.
3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto complessiva degli spazi di manovra. Gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi in linea la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). Sono escluse dal computo le strade che conducano al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. 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 antisdruciolevoli e di adeguate dotazioni arboree e di spazi verdi. A tal fine 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, per i quali è consentita la monetizzazione dell'intervento di piantumazione o la realizzazione di interventi compensativi,
  - una superficie minima di aree a verde non inferiore al 20% della superficie complessiva dei parcheggi.
5. Nelle zone A e B, 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 dell'Amministrazione Comunale come indicato all'art. 10 comma 6. 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, nonché dotarli di colonnine per la ricarica delle auto elettriche.
7. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
8. Per le dotazioni di parcheggi pubblici dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" (sub-categoria e.3 di cui all'art.29 comma 2) il parametro di 25mq/100 mq SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. 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 35/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 privato: 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. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.

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. Tale utilizzo dovrà essere garantito attraverso atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari.

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 a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, 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. Le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali sono stabilite con apposito atto dell'Amministrazione Comunale o con lo stesso atto indicato all'art.10 comma 6 per la monetizzazione degli standard urbanistici. Fino all'entrata in vigore degli atti sopraindicati, si continua ad applicare, se compatibili con le nuove norme, gli atti o regolamenti vigenti in tema di monetizzazione dei parcheggi.
  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, in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale, di strutture commerciali di vendita al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla SE in precedenza non occupata da superficie di vendita, 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 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 regolamento 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 e sia valido il permesso di costruire e siano iniziati i relativi lavori.
2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del PO, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti di nuova costruzione.
3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed il Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

#### **Art. 23 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi**

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno avere superfici utili (SU) non inferiori a quelle indicate di seguito:
  - mq. 45 di SU per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato,
  - mq. 60 di 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 45 di superficie utile (SU). Superficie minori a quelle indicate nel comma 1, sono ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano, residenze sociali, residenze studentesche e simili) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico- ricettiva agrituristica, 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 (ed in particolare per quelli posti nel territorio rurale) per i quali non sia possibile individuare il lotto urbanistico di riferimento od una chiara area di pertinenza sulla base di elementi storico cartografici, catastali, urbanistici documentari certi, è necessario acquisire un preventivo parere dell'ufficio edilizia privata che potrà definirlo, tenendo conto della storia e delle caratteristiche del contesto insediativo ed ambientale e di casi analoghi: l'area pertinenziale così definita, se ricadente nel territorio rurale, viene chiamata convenzionalmente "resede di riferimento".
3. Il "lotto urbanistico di riferimento" e il "resede di riferimento" individuano gli ambiti all'interno dei quali sono consentiti:
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.26 comma 1.1, fatta

eccezione esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica,  
- gli interventi pertinenziali.

#### **Art. 25 - Incentivi per un'edilizia sostenibile e qualificata**

1. Il Piano Operativo favorisce ed incentiva un'edilizia sostenibile e qualificata 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, la qualità degli insediamenti e degli edifici, l'incremento delle dotazioni di alberature, il contenimento dei consumi energetici e idrici, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il Regolamento Edilizio fornisce indicazioni, in coerenza con le presenti NTA, per l'adozione di misure e la messa in opera di soluzioni finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1; il Regolamento Edilizio stabilisce inoltre una soglia minima di ecoefficienza e di qualità architettonica e costruttiva al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui alla LR 65/2014 e gradua gli incentivi in relazione al livello di ecoefficienza e di qualità architettonica e costruttiva raggiunto nella progettazione e poi nella realizzazione.

### **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 le definizioni 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 ma possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. 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, nonché le eventuali innovazioni per l'adeguamento alla normativa antismica. Comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e delle eventuali condizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa si distinguono in:

### 2.1 Interventi di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati nel sostanziale rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative degli edifici esistenti. In questo tipo di interventi sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari se tali trasformazioni sono compatibili con la conservazione dei valori e delle caratteristiche dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria (non superiore a 30 cm) all'adeguamento alle normative antisismiche ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio; in ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R1 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classi 1, 2 e 3) sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel Titolo III e nella disciplina di zona delle presenti NTA.

### 2.2 Interventi di tipo R2

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R2 che interessano gli edifici e i complessi edilizi classificati (classi 2 e 3) e quelli non classificati esistenti al 1954 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 articolano in quattro tipologie di interventi:

#### 3.1 Interventi di tipo R3

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

#### 3.2 Interventi di tipo R4

Sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 o su immobili situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e 142 del D.Lgs 42/2004, nonché, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone A o ad esse assimilate, anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente e dal presente PO, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree degradate ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014. Le modifiche di sedime sono consentite all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di riferimento dell'edificio demolito, come definiti all'art.24.

#### 3.3 Interventi di tipo R5

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

#### 3.4 Interventi di tipo R6

Sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) e dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A 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 definito 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.

### **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 presenti norme le attività industriali e artigianali si distinguono nelle seguenti funzioni:

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

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

**b.3 strutture produttive di servizio:** comprende impianti di autodemolizioni e di

rottamazione, aree ed impianti per deposito, recupero e riciclaggio di materiali;

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

**c) commerciale al dettaglio:** comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio, nonché altre attività commerciali così definite dalla LR 62/2018, fatta eccezione per il commercio all'ingrosso esercitato in forma esclusiva. 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 2500 mq;

**c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 2500 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; le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio; i servizi pubblici o di interesse pubblico che nel loro insieme individuano gli spazi e le attrezzature della città pubblica e che per tale ragione, pur essendo una sottocategoria della funzione "direzionale e di servizio" è di fatto assimilata ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti. La categoria funzionale "direzionale e di servizio" è pertanto articolata nel modo seguente:

**e.1 direzionale** comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrice 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 l'addestramento e la cura di animali:* aree per attività cinofile, strutture per l'accoglienza temporanea di animali domestici, maneggi e strutture per ippoterapia non collegati ad attività agricole,

*Servizi per la produzione:* spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi simili, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

**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.
- 3.2 In mancanza degli atti e/o della documentazione richiesti dalla vigente normativa, per gli immobili ricadenti nel territorio rurale la destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti norme, è quella risultante dalla posizione catastale alla data di entrata in vigore della LR 64/1995 (07.05.1995)
- 3.3 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 Dirigente del Servizio Urbanistica può con apposite determini 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;
- 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 produttive esistenti e di progetto identificate dalle zone D1 e D2 sono assimilate le categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi.

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 per 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 PO l'intervento edilizio stesso.

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

7. Non è consentito il mutamento di destinazione 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 degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione di cui rispettivamente agli artt. 10 e 16 e le disposizioni relative alla monetizzazione dei parcheggi di cui agli artt. 19, 20 e 21.

8. Non è inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non residenziali a destinazioni residenziali nei piani terra degli edifici esistenti nelle zone A, nelle zone B, salvo il rispetto delle norme vigenti sul rischio idraulico.

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

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

### **Art. 31 - Classi di valore degli edifici esistenti**

1. Nelle tavole del PO sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, testimoniale. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
  - Classe 1: Edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico
  - Classe 2: Edifici e complessi edilizi di valore storico, architettonico
  - Classe 3: Edifici e complessi edilizi di valore testimoniale
3. Gli edifici ed i complessi edilizi di classe 1, 2 e 3 sono individuati con diverse campiture nelle tavole del PO e sono disciplinati rispettivamente agli articoli 32, 33 e 34.
4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre individuati gli edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954; essi, in quanto edifici che fanno parte del sistema insediativo storico, sono oggetto di specifiche norme di tutela all'art.35.
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. 37.
6. La schedatura degli edifici e dei manufatti di valore storico e testimoniale è condensata nei seguenti documenti:
  - DOC.3 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore
  - DOC.3A - Schedatura di edifici contemporanei
  - DOC.3B - Schedatura di edifici di presuntivo interesse culturale
  - DOC.3C - Schedatura di edifici notificati D.Lgs 42/2004
  - DOC.3D - Schedatura di tabernacoli e edicole sacre.
7. Nelle tavo. 3.1/3.12 gli edifici classificati (anche non schedati) e gli edifici contemporanei di significativo interesse sono evidenziati con diverse campiture e con riferimento alle schede di rilevazione. Nelle stesse tavole sono evidenziati con apposita campitura anche gli edifici non classificati esistenti al 1954. I tabernacoli e le edicole sacre sono individuate con un punto e con il numero di riferimento della specifica schedatura: essi sono disciplinati al successivo art.40 comma 6.

### **Art. 32 - Edifici e complessi edilizi di classe 1**

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto costituiscono episodi rilevanti per l'identità storica e culturale del territorio comunale in virtù dei loro caratteri architettonici, figurativi e tipologici, delle loro vicende costruttive e della loro funzione, della qualità del loro rapporto con il contesto ambientale.
2. Sugli edifici di classe 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi, 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 ricostruttiva 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. Indipendentemente dalle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone di appartenenza, non sono consentite destinazioni non compatibili con il carattere e con il valore dell'immobile classificato e con le esigenze di una sua coerente tutela.
6. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali, fatte salve le specifiche disposizioni di zona, gli interventi devono mirare alla tutela 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, evitando di conseguenza 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.36 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art.39.

#### **Art. 33 - Edifici e complessi edilizi di classe 2**

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

Al rispetto di tali condizioni sono assoggettati anche i limitati interventi di ampliamento, se ammessi dalla disciplina di zona.

5. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 2 è sempre prescritta, sia pure in

forma semplificata, la redazione della relazione storico-critica di cui all'art. 36 comma 1. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 39.

#### **Art. 34 - 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 di cui all'art. 36 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 ricostruttiva di tipo R3 (demolizione e fedele ricostruzione); 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 alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R6 sugli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.27, comma 3.4).
4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
  - in nessuno caso possono essere alterati eventuali elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
  - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini e ricostruzioni nonché degli ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona, devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.
5. 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.33 comma 3. Ove previsti dalla disciplina di zona, sono ammessi ampliamenti degli edifici pertinenziali nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 4 ed a condizione che il volume complessivo degli edifici pertinenziali non superi il 20% del volume dell'edificio principale e che le addizioni, per le caratteristiche costruttive, per i materiali e le finiture, siano coerenti con i caratteri dell'edificio principale. Nel caso di interventi sulle pertinenze di edifici condominiali, gli interventi di ampliamento dei manufatti di pertinenza di ogni singola proprietà dell'edificio sono subordinati alla redazione di un progetto di complessiva riorganizzazione dei manufatti pertinenziali dell'intero edificio.
7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 3 è prescritta la redazione della relazione storico-critica nella forma semplificata indicata all'art.36 comma 1.3. Gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela di cui al successivo art. 39.

#### **Art. 35 - 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. 32, 33 e 34. 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, costituiscono comunque, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio campigiano.

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.36 comma 2, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi di pregio sia all'interno che all'esterno dell'edificio.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dell'impianto storico dell'edificio e della sua leggibilità.
4. Gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, sono ammessi alle condizioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6 sugli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.27, comma 3.4) a condizione che l'intervento rispetti le condizioni indicate al comma successivo.
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:
  - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
  - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo. A tal fine costituiscono riferimenti, seppure privi di valenza prescrittiva, le disposizioni del successivo art.39 relative ai criteri e alle modalità di intervento sugli edifici classificati.
6. Il sedime degli edifici 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.36 comma 2, che l'edificio attuale è stato riedificato 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. 36 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici di classe 1, 2 e 3**

##### **1. Analisi storico-critica degli edifici di classe 1 e 2**

- 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 modifica 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 storiciizzati 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).

## 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. 34:

- 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 e le modalità della sua realizzazione con specifico riferimento ai materiali ed agli elementi di finitura impiegati,
- quando sia necessario accertare, in modo inequivocabile, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954: a tal fine possono essere utilizzati titoli abilitativi ed altri atti pubblici, documentazione storico archivistica, catastale, fotografica nonché rilievi topografici ed edilizi originali,
- per illustrare le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei principi insediativi dell'area e del contesto di riferimento.

## 3. Procedure per la realizzazione degli interventi

3.1 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi pertinenziali riguardanti gli edifici di classe 1, 2 e 3 sono assoggettati ad atto di assenso preventivo del Comune, nei seguenti casi:

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

Sono in ogni caso esclusi dall'atto di assenso 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 di classe 1, 2 e 3 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 igienici-sanitari**

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

#### **5. Riclassificazione degli edifici**

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

5.2. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:

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

5.3 La riclassificazione dell'edificio, previo parere positivo della Commissione edilizia comunale o della Commissione per il paesaggio dovrà essere approvata con delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

#### **Art. 37 - Architetture contemporanee di significativo interesse ed edifici non classificati successivi al 1954**

1. Gli edifici realizzati dopo il 1954 che costituiscono significative testimonianze dell'architettura contemporanea sono classificati come edifici meritevoli di specifiche attenzioni e norme di tutela e sono oggetto di una apposita raccolta nel Doc.3A. Gli edifici schedati sono evidenziati con una specifica campitura nelle tavole di progetto del PO e sono inoltre rappresentati nelle tavo. 3.1/3.12 con il riferimento al numero della scheda raccolta nel Doc. 3D.
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, integrata se necessario da una o più figure esterne: professionisti di consolidata esperienza, storici ed esperti dell'arte e dell'architettura contemporanea. La nomina di detta commissione compete alla Giunta Comunale; fino alla sua nomina il parere sugli interventi riguardanti le architetture contemporanee è rilasciato dalla Commissione Edilizia comunale o dalla Commissione per il Paesaggio.
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.26comma 1.

#### **Art. 38 - Edifici da demolire e da delocalizzare. Edifici da delocalizzare posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aderenza alla viabilità pubblica**

1. Il Piano Operativo distingue nel modo seguente gli edifici e i manufatti da demolire o da delocalizzare:

- gli edifici da demolire sono quelli sul cui sedime sono previsti spazi od attrezzature pubblici e che, ricadendo in aree direttamente vincolate o nell'ambito di piani o

progetti di iniziativa pubblica, sono suscettibili di esproprio: gli edifici da demolire sono indicati con apposita campitura nelle tavole del PO,

- gli edifici da delocalizzare sono quelli per i quali è auspicata la demolizione e la ricollocazione dei volumi in altro contesto, ma che, ricadendo nell'ambito di piani o di zone in cui gli interventi sono di iniziativa privata, non sono suscettibili di esproprio: detti edifici non sono rappresentati nelle tavole del PO non essendo obbligatoria la loro delocalizzazione.

2. I volumi degli edifici da demolire e di quelli da delocalizzare possono essere trasferiti nelle aree di atterraggio individuate dal PO nella misura e con le modalità e le procedure indicate all'art. 108 delle presenti NTA.
3. Si fa presente che la demolizione di fabbricati è sempre ammessa, anche se non esplicitamente indicata sulle tavole del PO, nei casi in cui essa sia consentita dalle presenti norme o da disposizioni delle discipline sovraordinate.
4. Nei due commi seguenti sono distintamente disciplinate le modalità per delocalizzare due peculiari fattispecie di edifici: gli edifici ricadenti contestualmente in zone a pericolosità idraulica molto elevata ed all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e gli edifici posti in aderenza alla viabilità pubblica, in posizioni pericolose per la circolazione e per l'incolumità dei cittadini.

5. *Edifici posti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e ricadenti in zone a pericolosità idraulica molto elevata*

5.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ed in zone a pericolosità idraulica molto elevata, possono essere demoliti e ricostruiti, per un equivalente volume totale VTot, sul limite esterno della relativa fascia di rispetto o della zona a pericolosità idraulica molto elevata, nel caso in cui la localizzazione originaria e quella finale ricadano nella stessa zona urbanistica o nella stessa zona agricola. In caso diverso l'intervento è ammesso solo se la zona di atterraggio non esclude l'edificazione ed a condizione che lo stesso intervento sia approvato con delibera del Consiglio Comunale.

5.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954 la delocalizzazione è consentita 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 dell'art. 35 commi 6 e 7.

5.3 In ogni caso, nel territorio rurale, la ricostruzione degli edifici da delocalizzare deve essere effettuata utilizzando soluzioni architettoniche, tipologie edilizie, materiali ed elementi di finitura coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale secondo quanto indicato all'art. 78 in relazione agli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale.

5.4 In alternativa alla rilocizzazione dei volumi come indicato al comma 5.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

6. *Edifici posti in aderenza alla viabilità pubblica*

6.1 Gli edifici non classificati successivi al 1954, posti posti in aderenza alla viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione veicolare e per l'incolumità dei cittadini potranno essere demoliti e ricostruiti, per un'equivalente volume, ad un'adeguata distanza dal bordo stradale previa redazione di Progetto unitario convenzionato.

6.2 Per gli edifici di classe 3 e per gli edifici non classificati esistenti al 1954 (per questi ultimi nel caso in cui non ricorrono le condizioni indicate all'art. 35 comma 6) l'intervento di cui al comma 1 è ammesso solo se la ricostruzione è effettuata secondo i criteri della ristrutturazione edilizia R3. 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 successivi al 1954 posti nel territorio rurale, la ricostruzione deve comunque essere effettuata secondo i criteri indicati al precedente comma 5.3.

- 6.3 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 ceduta al Comune, in tutto o in parte, l'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale. In tali casi si applicano le stesse procedure attuative indicate al comma precedente.
- 6.4 In alternativa alla rilocalizzazione dei volumi come indicato al comma 6.1, è ammesso trasferire detti volumi in una delle aree di atterraggio indicate all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo.

**Art. 39 - Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati e su quelli non classificati esistenti al 1954 e su manufatti di particolare interesse**

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. 36 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, una serie di disposizioni per la redazione dei progetti edilizi ed urbanistici e per l'esecuzione degli interventi edilizi. Tali disposizioni hanno valore di prescrizioni per gli edifici di classe 1 e 2; hanno valore di indirizzi per gli edifici di classe 3 e costituiscono un riferimento anche per gli interventi sugli edifici non classificati esistenti al 1954. Il motivato discostamento dalle disposizioni del comma 5 del presente articolo è consentito alle condizioni indicate all'art. 36 comma 3.1.
3. Per gli immobili esistenti nel territorio rurale, oltre alle disposizioni del presente articolo, si applicano le specifiche disposizioni di cui all'art. 78.
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 dovrà indicare 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 come indicato all'art. 36 comma 3.1.

**Criteri e modalità di intervento sugli edifici classificati**

5. Fatti salvi i casi di cui al comma 4 riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea, gli interventi edilizi sugli edifici classificati debbono conservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative tradizionali, rispettando le disposizioni contenute di seguito. Dette disposizioni hanno il valore di prescrizioni per gli interventi sugli edifici di classe 1 e 2; esse hanno il valore di indirizzi per gli interventi sugli edifici di classe 3. Possono, sulla base dell'analisi storico-critica di cui al comma 1 dell'art. 36, essere motivatamente proposte soluzioni che differiscono da quelle prescritte o indicate ai commi seguenti; in tal caso gli interventi, comunque denominati, sono assoggettati ad atto di assenso preventivo se interessano edifici di classe 1 e 2. Nel caso in cui interessino edifici di classe 3, fatta salva diversa indicazione delle norme, non sono assoggettati ad atto di assenso preventivo ma debbono essere adeguatamente evidenziati, descritti e motivati nel progetto ed in apposita relazione ad esso allegata.

### 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 scempio sovrastante deve essere costituito da pianelle 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 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, pianelle 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. È 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. È 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: per gli edifici di classe 1 e 2 è esclusa la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici sulle falde visibili dalle vie e dagli spazi pubblici. 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 pialetto 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 storizzate 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. La realizzazione di nuove aperture, non riconducibile ai casi di riaperture o ripristini sopradescritti, è ammessa solo se coerente con il disegno originario della facciata: in tali casi, per gli edifici di classe 1 e 2, è consentita solo previo atto di assenso.

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

Negli edifici di classe 1 e 2, in caso di rinnovo, gli infissi esterni devono essere in legno, devono essere verniciati con smalto opaco, conservare partiture originarie e adottare ferramenta simili agli originali. Negli edifici di classe 3 è raccomandata la stessa soluzione ma possono essere ammesse anche diverse soluzioni previo atto di assenso preventivo. Non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopraluce. Gli infissi di 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, vernicate 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 aggetto 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 mitigare l'impatto visivo. Devono essere salvaguardate le pitture murali e le decorazioni. Le condutture, se per specifiche prescrizioni non possono essere istallate 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 chiusure 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.65.

#### **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, concimai, 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 storizzate 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.

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

6. I tabernacoli e le edicole sacre individuati con la schedatura di cui al Doc.3D, indipendentemente dallo specifico valore storico artistico, debbono essere oggetto di costante cura ed attenzione in quanto testimonianze di una forte e radicata identità culturale e religiosa. Nel caso in cui si rendano necessari interventi che eccedono l'ordinaria manutenzione e che comunque possono comportare una modificazione dell'aspetto esteriore di tali manufatti, essi debbono essere oggetto di una specifica autorizzazione dell'Ufficio Edilizia Privata dell'Amministrazione Comunale.

## **TITOLO IV - GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **CAPO 1 - Tessuti storici ed emergenze storico architettoniche**

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

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

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

2.1 I tessuti storici sono articolati in:

- Zone A1 che identificano i centri storici fortificati di Campi Bisenzio e Capalle;
- Zone A2 che identificano i nuclei storici di S.Maria, S.Lorenzo, S.Martino, S.Piero a Ponti, S.Donnino e le prime espansioni dei centri storici di Campi Bisenzio e di Capalle;
- Zone A3 che identificano i tessuti storici formatisi come aggregati edilizi minori o come ulteriori espansioni dei centri e nuclei storici.

2.2 Sono incluse nelle zone A anche le emergenze storico architettoniche e le relative aree di pertinenza che individuano gli episodi di rilevante valore storico architettonico posti all'interno che all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Esse sono individuate nelle tavole del PO con la sigla ES e sono disciplinate all'art. 44, se poste nel territorio urbanizzato, ed all'art. 87, se poste nel territorio rurale.

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

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

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

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e dei distributori di carburante;
- turistico-ricettiva purché compatibile con le caratteristiche dei tessuti storici;
- 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 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. 41 - Le zone A1**

1. Le zone A1 individuano i centri storici fortificati di Campi Bisenzio e di Capalle.

## 2. Nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono;

b) sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonchè le indicazioni seguenti:

- sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;

- sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 di SE per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;

- sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati esistenti al 1954 sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 15,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona con altezza massima non superiore a quella esistente,

- localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergali. Sugli edifici di classe 3 gli ampliamenti volumetrici sono ammessi a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile,

- sugli edifici di classe 3 e non classificati esistenti al 1954 gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;

c) sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4 sono ammessi 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. In alternativa alla integrale ricostruzione delle volumetrie esistenti, è ammesso trasferire le volumetrie non ricostruite in loco in una delle aree di atterraggio indicate all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo. Gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;

d) le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

e) 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 dei manufatti privi di valore e la loro ricostruzione per un volume pari all'esistente maggiorato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare 30 mc) e con altezza non superiore ad un piano, ovvero di norma non superiore a mt 3,00;

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

## 3. Per i centri storici di Campi Bisenzio e di Capalle è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per la

riqualificazione e la valorizzazione degli stessi centri in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale e con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- consolidare e incentivare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività direzionali, commerciali e artigianali presenti nei centri storici,
- 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,
- definire modalità e criteri per una coordinata e qualificata riorganizzazione delle presenze di edifici di recente formazione nell'ambito dei tessuti storici;
- qualificare gli attraversamenti urbani del f. Bisenzio e dei corsi d'acqua minori, tutelare le aree fluviali e gli ambiti di pertinenza dei centri storici e connettere la rete dei percorsi ciclopedonali.

4. I progetti o masterplan di cui al comma 3 possono interessare anche porzioni ridotte, purché organiche, dei centri storici e possono includere anche aree esterne al centro storico purché funzionali agli interventi di riqualificazione e valorizzazione sopraenunciati.

#### **Art. 42 - Le zone A2**

1. Le zone A2 individuano i nuclei storici di S.Maria, S.Lorenzo, S.Martino, S.Piero a Ponti, S.Donnino e le prime espansioni dei centri storici di Campi Bisenzio e di Capalle formatesi attorno alla originaria cinta fortificata e che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura storica dei due centri.
2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
  - a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono;
  - b) sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonchè le indicazioni seguenti:
    - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;
    - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che siano finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento di impianti igienico sanitari, che non interessino prospetti principali e/o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;
    - sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati esistenti al 1954 sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:
      - mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona e con altezza massima non superiore a quella esistente,
      - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergali e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento,
      - sugli edifici di classe 3 e non classificati esistenti al 1954 gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;
    - c) sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4 sono ammessi 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. In alternativa alla integrale ricostruzione delle volumetrie esistenti, è ammesso trasferire le volumetrie non ricostruite in loco in una delle aree di atterraggio indicate all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo. Gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;

d) le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

e) 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 dei manufatti privi di valore e la loro ricostruzione per un volume pari all'esistente maggiorato del 30% (l'incremento non può in ogni caso superare 45 mc) e con altezza non superiore ad un piano;

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

e) gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti e sono ammessi fino ad un IC del 50%.

3. Per il nucleo storico di S.Donnino e la sua espansione a nord della Via Pistoiese fino al tracciato della Nuova Pistoiese è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione urbana finalizzata a:

- riordinare i tessuti storici ed il sistema delle corti urbane per favorire il recupero degli edifici di interesse storico ed elevare la qualità dei fabbricati e degli spazi pertinenziali degli insediamenti di recente formazione,
- adeguare la rete viaria e potenziare le dotazioni di parcheggi pubblici e privati e di spazi e servizi per la collettività,
- definire modalità e criteri per una coordinata e qualificata riorganizzazione delle presenze di edifici di recente formazione nell'ambito dei tessuti storici;
- prevedere un sistema di accessi e di percorsi pedonali e ciclabili per collegare il centro di S.Donnino con la fermata e i servizi della linea tramviaria n.4 sulla Nuova Pistoiese e con le aree adiacenti assoggettate a interventi di rigenerazione urbana.

#### **Art. 43 - Le zone A3**

1. Le zone A3 individuano i tessuti edilizi storicizzati formatisi come aggregati edilizi minori, prevalentemente a carattere lineare, o come espansioni degli insediamenti storici di più antica formazione. All'interno delle zone A3, le sottozone A3.1 individuano gli insediamenti caratterizzati da un impianto urbanistico unitario che, come indicato al comma 3, richiede una specifica attenzione.

2. Nelle zone A3 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono;
- b) sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni

seguenti:

- sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;
- sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 10 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;
- sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati esistenti al 1954 sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:
  - per gli edifici di classe 3 mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona e con altezza massima non superiore a quella esistente,
  - per gli edifici non classificati esistenti al 1954 mq 25,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona e con altezza massima non superiore a quella esistente,
  - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergali e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento,
  - sugli edifici di classe 3 e non classificati esistenti al 1954 gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;

c) sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R4 sono ammessi 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. In alternativa alla integrale ricostruzione delle volumetrie esistenti, è ammesso trasferire le volumetrie non ricostruite in loco in una delle aree di atterraggio indicate all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni indicate nello stesso articolo. Gli interventi di cui ai commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 dell'art.27 sono ammessi solo mediante permesso di costruire;

d) le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

e) 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 dei manufatti privi di valore e la loro ricostruzione per un volume pari all'esistente maggiorato del 35% (l'incremento non può in ogni caso superare 60 mc) e con altezza non superiore ad un piano;

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

e) gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti e sono ammessi fino ad un IC del 50%.

3. Disposizioni specifiche per le zone A3.1. Nelle zone A3.1, in considerazione delle esigenze di

tutela del carattere unitario dell'impianto urbanistico e dell'immagine architettonica degli insediamenti, gli interventi di cui al comma 2 sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica o interventi, comunque denominati, che possono modificare il rapporto consolidato fra edificato, strade e spazi pubblici,
- non sono ammesse alterazioni dei prospetti principali non risultanti da interventi di progettazione coordinata e seriale,
- eventuali ampliamenti, interventi pertinenziali e realizzazioni di autorimesse, se ammessi, debbono essere localizzati su prospetti che non risultino visibili dalle strade pubbliche,
- gli interventi edilizi, ove necessario, devono mirare a ricostituire o ripristinare i caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli originari impianti edilizi.

#### **Art. 44 - Le emergenze storico architettoniche (ES)**

1. Le emergenze storico-architettoniche (ES) individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti nel territorio urbanizzato. Esse comprendono, oltre agli immobili notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 già individuati dal Piano strutturale, anche taluni edifici ed aree ad essi assimilabili, classificati in classe 1.
2. Le emergenze storico-architettoniche ES sono rappresentate sulle tavole del PO con un'apposita campitura e con un perimetro che racchiude, oltre agli edifici principali di particolare pregio e agli edifici minori, i giardini, i parchi, le aree a verde o scoperte ad essi connessi. Ove presenti, sulle tavole del PO, sono evidenziati con specifica zonizzazione gli edifici e le aree destinati ad attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, che costituiscono standard urbanistici, nonché il verde privato di particolare pregio di cui all'art.65.
3. Per le emergenze storico architettoniche ES valgono le norme relative alle zone A1 con le seguenti specifiche disposizioni:
  - le destinazioni d'uso diverse da residenziale, 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 o se assentite dagli organi di tutela per gli edifici vincolati; in ogni caso le destinazioni d'uso previste devono essere compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e con le sistemazioni di pregio delle aree pertinenziali;
  - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi di valore architettonico, ambientale e testimoniale; in particolare è prescritto quanto segue:
    - sui parchi, giardini ed aree a verde di pregio si applicano le disposizioni dell'art. 65;
    - nelle aree destinate a verde pubblico, esistente o di progetto, gli interventi sono assoggettati alla redazione di un progetto di complessiva sistemazione dell'area, coerente ed organico ai caratteri degli edifici di valore ed al contesto in cui sono inseriti;
    - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume dei manufatti privi di valore e non riferibili ad un assetto storicamente consolidato delle aree pertinenziali.

4. Per gli edifici e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni di tutela dell'art.21 dello stesso D.Lgs 42/2004.

## **CAPO 2 - Tessuti di recente formazione nel territorio urbanizzato**

### **Sezione I - Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale**

#### **Art. 45 - Tessuti prevalentemente residenziali (zone B): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone B e relative discipline**

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori a partire dalla metà del secolo scorso; essi talvolta includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

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

2.1 I tessuti prevalentemente residenziali sono così raggruppati facendo riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (morfotipi uu.cc.) del PIT-PPR come individuati e assemblati nella disciplina dell'Invariante III del Piano Strutturale di Campi Bisenzio:

- Tessuti della città consolidata costituita dagli isolati aperti a edifici isolati su lotto e a blocchi residenziali individuati dai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR2 e TR3 (il morfotipo TR4, per il peso che ha nella struttura urbana di Campi Bisenzio, nel Piano Operativo è trattato a parte come una specifica fattispecie della città consolidata);
- Tessuti della città pianificata costituita dagli isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (PEEP o Piani di lottizzazione) individuati dal morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR4;
- Tessuti della città da consolidare e riqualificare costituiti dalle aree di frangia, dalle tipiche espansioni lineari e dai tessuti reticolari e diffusi delle principali frazioni: essi sono individuati dai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR7, TR8 e TR9.

2.2 Fanno parte dei tessuti della città da consolidare e riqualificare anche i tessuti misti del morfotipo TR6 che, per la diffusione e per gli specifici caratteri che hanno nella realtà di Campi Bisenzio, sono trattati nella Sezione II, in modo separato dai tessuti prevalentemente residenziali.

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

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

- zone B1: tessuti consolidati (TR2 e TR3)
- zone B2: tessuti pianificati (TR4)
- zone B3: tessuti da consolidare e riqualificare (TR7, TR8, TR9).

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

4.1 Le zone B1, B2, B3 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina di uso e trasformazione dei tessuti prevalentemente residenziali. Le norme delle zone B1, B2 e B3 di cui rispettivamente agli artt. 46, 47 e 48 sono integrate da specifiche disposizioni per i singoli tessuti che tengono conto degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale e dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come sintetizzati di seguito.

4.2 Nei Tessuti consolidati (TR2 e TR3) il Piano Operativo mira a conferire un carattere urbano agli insediamenti, incrementando la dotazione di servizi e la qualità degli spazi pubblici. Il PO persegue la conservazione e ove necessario promuove il raggiungimento di un ordinato assetto urbanistico dei tessuti edilizi, la realizzazione di qualificati fronti stradali ed il riordino delle

aree pertinenziali, soprattutto nelle aree di confine con il territorio rurale e con le altre parti della città. Il PO promuove inoltre la riqualificazione dei margini urbani con estesi interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale connessi anche ad interventi di riordino e completamento insediativo.

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

4.4 Nei Tessuti da consolidare e riqualificare (TR7, TR8 e TR9) 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 di alcune maglie, promuovendo la sistemazione degli spazi liberi interni e delle aree di margine, potenziando le dotazioni di servizi ed elevando la qualità degli spazi pubblici anche al fine di costruire un sistema di riconoscibili poli urbani con addensamenti insediativi e di attrezzature e luoghi di interesse comune.

## 5. Modalità di intervento

5.1 Nelle zone B elencate al comma 3.1, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle discipline delle singole zone, le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto con le seguenti eccezioni:

- quando si renda necessaria la realizzazione o la modifica 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.

## Art. 46 - Le zone B1

1. Le zone B1 sono costituite dai tessuti consolidati dell'espansione edilizia del capoluogo caratterizzata da isolati aperti, serviti da un'ordinata maglia viaria e con edifici isolati su lotti e con blocchi residenziali. In genere le tipologie edilizie sono assai differenziate. Le poche aree in cui prevalgono tipologie edilizie a bassa densità (edifici mono e bifamiliari e piccoli condomini) sono individuate come una specifica sottozona B1.1 per la quale il Piano Operativo persegue la conservazione di un'omogeneità tipologica e di una bassa densità, con le disposizioni indicate al successivo comma 6. Nelle zone B1, fatte salve le disposizioni specifiche riguardanti la sottozona B1.1, sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 5 del presente articolo.

## 2. Destinazioni d'uso.

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

- residenza
- attività industriali e artigianali (b1) se preesistenti, non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e ad esclusione dei distributori di carburante
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- turistico- ricettiva purché compatibili con la residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

## 3. Interventi ammessi

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici 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 A3 (art. 43); per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi pertinenziali indicati per le zone A3 all'art 43, comma 2, lettera e).

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 ampliamento ed integrazione 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 dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4.

3.3 Solo se e ove indicati sulle tavole del presente PO sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione, a saturazione dei lotti inedificati: detti interventi sono disciplinati nella Parte III delle presenti norme, agli artt. 97 e 98 e nell'allegato Doc. 2A.

3.4 Nelle zone B1, con la eccezione delle sottozone B1.1, sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero, nonchè nel rispetto della disciplina degli edifici classificati e in coerenza con l'ordinato assetto del tessuto.

#### 4. Descrizione degli interventi di ampliamento

4.1. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento ed integrazione *"una tantum"*:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un' autorimessa per unità abitativa di superficie calpestabile (Scal) 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 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. 3,20;
- alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti,
- alla schermatura arborea del manufatto nelle aree di confine con il territorio rurale.

b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale. Tale intervento è ammesso solo per gli edifici aventi un unico piano fuori terra. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio 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 potranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti degli annessi pertinenziali fino ad un massimo del 20% della SE pertinenziale esistente, a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria e non abbiano altezze superiori a quelle dei manufatti esistenti.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, nella misura indicata di seguito per ciascuna unità abitativa, anche con

più interventi distanziati nel tempo:

- ampliamenti fino al 50% della SE esistente per uu.ii. aventi SE inferiore a mq 80,
- ampliamenti fino al 30% della SE esistente per uu.ii. aventi SE compresa fra mq 80 e 120,
- ampliamenti fino al 20% della SE esistente per uu.ii. aventi SE superiore a mq 120.

Per le unità immobiliari facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli sopraindicati nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Gli ampliamenti di cui a questa lettera d) sono ammessi solo per gli edifici ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti "una tantum".

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 nella zona B1, sono consentiti tutti gli interventi indicati per le uu.ii. a destinazione residenziale alle lettere a), b), c) ed al primo periodo della lettera d). Per gli edifici integralmente a destinazione non residenziale, in alternativa agli interventi indicati al periodo precedente sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente purché non si superi un indice di copertura del 50%; le altezze degli ampliamenti non possono essere superiori a quella dell'edificio esistente.

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

- gli interventi di ampliamento degli edifici principali e dei manufatti pertinenziali sono ammessi solo se risultano organiche e coerenti addizioni dei volumi esistenti e se mirano a qualificare l'edificato esistente ed il suo rapporto con il contesto insediativo;
- 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 una superficie coperta superiore al 40% della superficie fondiaria nelle zone B1; ne' 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 (inclusi i parcheggi) completamente o parzialmente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra;
- per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse alle lettere b), d), e) del comma 4.1 dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intero edificio ed all'area di pertinenza nel caso in cui l'intervento comporti la modifica della sagoma e riguardi una o solo una parte delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio; nel progetto dovrà essere documentato lo stato attuale dell'edificio e delle sue pertinenze,

l'inquadramento delle proposte progettuali di integrazione planivolumetrica rispetto all'intero edificio e dovrà inoltre essere dimostrato che gli interventi previsti non compromettono la possibilità di analoghi interventi ammessi per le altre unità immobiliari.

- per gli edifici a destinazione residenziale e mista (compresenza di destinazioni residenziali e non residenziali nello stesso edificio) è sempre ammessa la sostituzione edilizia con demolizione dell' edificio esistente e ricostruzione della SE esistente maggiorata degli ampliamenti ammessi al comma 4.1 e delle eventuali premialità di cui al comma 5.1 a condizione che non si superino i seguenti parametri:

IF = non superiore a 0,60 mq/mq

IC = non superiore a 0,40 mq/mq

H = non superiore a quella esistente

Nell' ambito degli interventi di sostituzione edilizia sopradescritti sono ammessi la riorganizzazione complessiva e il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale, dell' edificio verso le funzioni ammesse nella zona B1 dal comma 2. Detti interventi debbono essere associati ad una complessiva e qualificata sistemazione degli spazi pertinenziali sulla base delle indicazioni dei primi tre a-linea del successivo comma 5.1.

#### 5. Disposizioni per le sottozone B1 legate agli obiettivi dei tessuti consolidati

5.1 Agli interventi nelle zone B1 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che costituiscono i tessuti consolidati:

- gli interventi di ampliamento e di integrazione non possono alterare gli allineamenti dei fabbricati e le sistemazioni a giardino sui fronti stradali, ne' ridurre la permeabilità dei terreni a livelli inferiori a quelli ammessi dalle vigenti normative;
- nel caso in cui le aree di pertinenza non presentino un ordinato assetto, gli interventi di ampliamento e di integrazione devono prevedere, ove possibile, una sistemazione a giardino dei fronti stradali inclusa la loro recinzione lungo la viabilità pubblica in continuità con le recinzioni esistenti nei lotti limitrofi;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi di ampliamento e integrazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell' art.133, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base della rappresentazioni delle tavolette 1.n;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici nell'ambito del lotto di riferimento o in aree attigue poste ad una distanza non superiore a mt.100 dal lotto 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 di cui 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 di cui al comma 4.1 lett. d), fino ad un massimo di mq 14,00 di SE.

#### 6. Norme per le sottozone B1.1

6.1 Nelle sottozone B1.1 descritte al comma 1 sono ammessi tutti gli interventi di cui ai commi da 2 a 5 con le seguenti limitazioni e condizioni:

- non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di complessivo ridisegno dei lotti se finalizzati all'incremento della densità edilizia e/o alla modifica delle tipologie edilizie,
- gli interventi di ampliamento degli edifici principali e dei manufatti pertinenziali non potranno portare ad una superficie coperta superiore al 40% della superficie fondiaria esistente,

- gli interventi che comportano modifica della sagoma esistente non debbono alterare le caratteristiche dell'edificio esistente e delle aree pertinenziali,
- gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'ultimo a-linea del comma 4.2 sono ammessi solo se non comportano una modifica della tipologia edilizia ed a condizione che non si superino i seguenti parametri:
  - IF = non superiore a 0,50 mq/mq
  - IC = non superiore a 0,35 mq/mq
  - H = non superiore a quella esistente ed in ogni caso non superiore a mt.10,50.

#### Art. 47 - Le zone B2

1. Le zone B2 individuano i tessuti della città consolidata e 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 che hanno predeterminato l'assetto infrastrutturale, urbanistico ed edilizia della trasformazione verso la destinazione residenziale, con prevalenza di edifici plurifamiliari.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone B2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e dagli strumenti attuativi approvati e/o dai permessi di costruire rilasciati e dalle eventuali relative convenzioni. In mancanza di specifiche indicazioni in tal senso nelle zone B2 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza
- commerciale limitatamente al commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande,
- direzionale e di servizio solo se funzionale o connesso alla residenza,
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

#### 3. Interventi ammessi

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

- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani e strumenti attuativi approvati e/o dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti nelle relative convenzioni,
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando l'intervento riguardi l'intero edificio e sia finalizzato al miglioramento della sua qualità architettonica, non comporti incremento di volume e rispetti i parametri edilizi previsti dai piani attuativi e dai titoli abilitativi edilizi originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero e devono essere finalizzati ad elevare la qualità architettonica e degli spazi e servizi pubblici dell'insediamento,
- non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali se non previsti dai piani e strumenti attuativi originari fatta eccezione per le fattispecie distintamente indicate al successivo comma 3.2 per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari e per gli edifici plurifamiliari.

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

- per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari sono ammessi gli interventi di ampliamento e di integrazione *una tantum* previsti per gli edifici delle zone B1 all'art. 46 comma 4.1 lettere a), c), d) alle condizioni stabilite al comma 4.2 dello stesso art. 46;
- per gli edifici residenziali plurifamiliari (condomini verticali e case a schiera costituiti

da più di due alloggi) sono ammessi i seguenti interventi a condizione che il progetto interassi l'intero edificio e la sua area di pertinenza e che sia assentito da tutti i proprietari:

- eventuali incrementi volumetrici del fabbricato principale devono rispettare le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie; deve inoltre essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio modificato ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
- è ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio di un intero corpo di fabbrica; esse devono essere realizzate in un solo blocco, avere una Scal massima di mq 25 per alloggio e altezza media non superiore a mq 2,40;
- gli interventi di cui ai due precedenti a-linea debbono risultare coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio modificato e delle altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

#### **4. Disposizioni specifiche per le zone B2 legate agli obiettivi dei tessuti urbani pianificati**

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

- migliorare ed accrescere le dotazioni degli spazi e dei servizi pubblici a condizione che questo non comporti riduzione degli standard previsti dal piano attuativo o dal progetto convenzionato per i parcheggi pubblici,
- riordinare le aree di pertinenza degli edifici sia sul fronte stradale che sui retro, riorganizzando sulla base di progetti estesi all'intero lotto di ciascun fabbricato i volumi pertinenziali; in tali casi (progetto organico per ogni singolo edificio) sono ammessi incrementi, fino al 20 %, dei volumi pertinenziali esistenti;
- migliorare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, di piantumazione e sistemazione dei confini dei lotti e dell'insediamento; tali interventi sono premiati con un incremento di un ulteriore 10 % dei volumi pertinenziali esistenti a condizione che sia redatto un progetto organico per ogni singolo edificio.

#### **Art. 48 - Le zone B3**

1. Le zone B3 individuano i tessuti prevalentemente residenziali da consolidare e riqualificare delle aree di frangia del capoluogo e delle espansioni lineari e reticolari dei principali centri urbani che si attestano lungo la via Pistoiese nella parte sud del territorio comunale. In queste zone il Piano operativo persegue e promuove con mirati incentivi un ordinato assetto della struttura urbana con l'adeguamento e il completamento della maglia viaria, il miglioramento della qualità architettonica degli edifici e della qualità ambientale delle aree pertinenziali, la sistemazione paesaggistica dei confini dei lotti e dei margini urbani, anche attraverso interventi di addensamento insediativo, l'incremento delle dotazioni di attrezzature e servizi e la costruzione di nuove polarità urbane. Nelle zone B3 indipendentemente dai morfotipi uu.cc. a cui fanno riferimento, sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni indicati nei commi da 2 a 5 del presente articolo.

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

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

- residenza
- attività industriali e artigianali (b1) se preesistenti, non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e ad esclusione dei distributori di carburante
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento

- turistico- ricettiva purché compatibili con la residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

### 3. Interventi ammessi

- 3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici 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 A3 (art. 43); per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi pertinenziali indicati per le zone A3 all'art 43, comma 2, lettera e).
- 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 ampliamento ed integrazione 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 dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 4.
- 3.3 Solo se e ove indicati sulle tavole del presente PO sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione, a saturazione dei lotti inedificati: detti interventi sono disciplinati nella Parte III delle presenti norme, agli artt. 97 e 98 e nell'allegato Doc. 2A.
- 3.4 Nelle zone B3 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero e nel rispetto della disciplina degli edifici classificati: gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere finalizzati a conferire un più qualificato e ordinato assetto al tessuto urbano.

### 4. Descrizione degli interventi di ampliamento

4.1. Sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento ed integrazione *"una tantum"*:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti, nella misura di un'autorimessa per unità abitativa di superficie calpestabile (Scal) 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 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. 3,20;
- alla localizzazione del manufatto in posizione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti,
- alla schermatura arborea del manufatto nelle aree di confine con il territorio rurale.

b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale. Tale intervento è ammesso solo per gli edifici aventi un unico piano fuori terra. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio 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 potranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti degli

annessi pertinenziali fino ad un massimo del 20% della SE pertinenziale esistente a condizione che tali manufatti conservino la funzione accessoria e non abbiano altezze superiori a quelle dei manufatti esistenti.

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

- ampliamenti fino al 40% della SE esistente per uu.ii. aventi SE inferiore a mq 80,
- ampliamenti fino al 25% della SE esistente per uu.ii. aventi SE compresa fra mq 80 e 120,
- ampliamenti fino al 20% della SE esistente per uu.ii. aventi SE superiore a mq 120.

Per le unità immobiliari facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli sopraindicati nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di copertura deve risultare inferiore a 0,30;
- la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: (0,30-indice di copertura esistente)x 500;
- in nessun caso l'ulteriore ampliamento può eccedere mq. 40 di SE.

Gli ampliamenti di cui a questa lettera d) sono ammessi solo per gli edifici ultimati alla data di adozione del presente PO ed a condizione che non abbiano usufruito in precedenza di ampliamenti “una tantum”.

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 nella zona B1, sono consentiti tutti gli interventi indicati per le uu.ii. a destinazione residenziale alle lettere a), b), c) ed al primo periodo della lettera d). Per gli edifici integralmente a destinazione non residenziale, in alternativa agli interventi indicati al periodo precedente sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SE esistente purché non si superi un indice di copertura del 50%; le altezze degli ampliamenti non possono essere superiori a quella dell'edificio esistente.

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

- gli interventi di ampliamento degli edifici principali e dei manufatti pertinenziali sono ammessi solo se risultano organiche e coerenti addizioni dei volumi esistenti e se mirano a qualificare l'edificato esistente ed il suo rapporto con il contesto insediativo;
- 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 una superficie coperta superiore al 40% della superficie fondiaria nelle zone B1; ne' 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 non valutabili ai fini del calcolo della SE è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra;

- per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse alle lettere b), d), e) del comma 4.1 dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intero edificio ed all'area di pertinenza nel caso in cui l'intervento comporti la modifica della sagoma e riguardi una o solo una parte delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio; nel progetto dovrà essere documentato lo stato attuale dell'edificio e delle sue pertinenze, l'inquadramento delle proposte progettuali di integrazione planivolumetrica rispetto all'intero edificio e dovrà inoltre essere dimostrato che gli interventi previsti non compromettono la possibilità di analoghi interventi ammessi per le altre unità immobiliari;
- per gli edifici a destinazione residenziale e mista (compresenza di destinazioni residenziali e non residenziali nello stesso edificio) è sempre ammessa la sostituzione edilizia con demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione della SE esistente maggiorata degli ampliamenti ammessi al comma 4.1 e delle eventuali premialità di cui al comma 5.1 a condizione che non si superino i seguenti parametri:

IF = non superiore a 0,50 mq/mq

IC = non superiore a 0,35 mq/mq

H = non superiore a quella esistente

Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia sopradescritti sono ammessi la riorganizzazione complessiva e il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale, dell'edificio verso le funzioni ammesse nella zona B3 dal comma 2. Detti interventi debbono essere associati ad una complessiva e qualificata sistemazione degli spazi pertinenziali sulla base delle indicazioni dei primi due a-linea del successivo comma 5.1.

##### 5. Disposizioni specifiche per le zone B3 legate agli obiettivi per i tessuti da consolidare e riqualificare

5.1 Agli interventi nelle zone B3 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che costituiscono i tessuti da consolidare e riqualificare:

- tutti gli interventi debbono promuovere un ordinato assetto dei fronti stradali ricostituendo ove necessario la continuità delle recinzioni e delle delimitazioni degli spazi pubblici di pertinenza della viabilità; gli interventi di integrazione planivolumetrica, ove possibile, devono prevedere sul fronte stradale sistemazioni a giardino dotate di adeguate piantumazioni; non è consentito ridurre la permeabilità dei terreni a livelli inferiori a quelli ammessi dalle vigenti normative;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi di ampliamento e integrazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art.133, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle Tavole di livello comunale 1.n. Nei casi in cui il progetto di sistemazione del margine urbano sia esteso oltre i confini del lotto di riferimento per una lunghezza almeno doppia di quella del lotto è ammesso elevare dal 20 al 30% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali di cui al comma 4.1 lettera c) fermo restando il limite dell'indice di copertura di cui al comma 4.2; nel caso in cui la lunghezza sia triplicata è consentito elevare al 40% della SE esistente l'ampliamento degli edifici pertinenziali nel rispetto delle stesse condizioni;
- la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata, per ogni posto auto realizzato e ceduto, con un incremento di mq 5,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi di integrazione planivolumetrica di cui al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 20,00 di SE per unità abitativa;
- la cessione gratuita di ogni porzione di almeno mq 60 di superficie delle aree destinate dal PO all'adeguamento della viabilità e/o al potenziamento e alla qualificazione dei servizi

o degli spazi pubblici della frazione in cui ricadono gli interventi, è premiata con un incremento di mq 3,00 di SE delle potenzialità edificatorie massime indicate per gli interventi di integrazione planivolumetrica di cui al comma 4.1 lett. d): la premialità non può in ogni caso superare mq 15,00 di SE per unità abitativa.

## Sezione II - Tessuti urbani misti

### **Art. 49 - Tessuti urbani misti (zone BR)**

#### **1. Descrizione dei tessuti urbani misti**

1.1. I tessuti urbani misti (morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR6) nella specifica realtà di Campi Bisenzio individuano sia singoli complessi edilizi a destinazione produttiva posti in contesti prevalentemente residenziali sia aree urbane caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi spesso sottoutilizzati o dismessi ed in genere in condizioni di degrado, sia estesi brani di città caratterizzati dalla diffusa compresenza di edifici per la residenza, di edifici per la produzione artigianale e industriale o per il commercio che determinano un assetto urbano disomogeneo, di bassa qualità e carente di infrastrutture e di servizi. Per queste ragioni, i tessuti misti sono in diversi casi individuati dal PO come aree degradate ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014 e come indicato al successivo art. 61.

1.2 Il Piano Operativo persegue l'attivazione di un diffuso ed articolato intervento di riqualificazione dei tessuti urbani misti, dalla scala del singolo edificio fino alla dimensione urbana come indicato all'art.62 comma 1, diversificando le azioni in relazione alle caratteristiche, alle destinazioni e alle vocazioni delle aree. A tal fine il primo PO distingue le aree da orientare verso una destinazione prevalentemente o esclusivamente residenziale da quelle ove si ritiene corretto ed ammissibile mantenere le strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo: in entrambi casi il PO cerca di promuovere il riordino e la riqualificazione dei tessuti con interventi di potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, di rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato, di qualificata sistemazione paesaggistica e ambientale dei margini urbani.

#### **2. Classificazione in zone dei tessuti urbani misti**

2.1. I tessuti urbani misti sono campiti classificati come zone BR e nelle tavole del PO sono distinti con diverse campiture e sigle nel modo seguente:

- zone **BR1** che individuano i tessuti misti a vocazione residenziale

- zone **BR2** che individuano i tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva

2.2. Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e previsti nelle zone BR1 e BR2 sono disciplinati nei due articoli seguenti. Le zone BR1 e BR2 sono assimilate alle zone B del DM 1444/1968.

2.3 E' consentito chiedere la variazione dalla zona BR1 alla zona BR2 e viceversa solo mediante Piano di recupero con contestuale variante al presente PO.

### **Art. 50 - Zone BR1**

1. Nelle zone BR1 che individuano i tessuti misti a vocazione residenziale, il Piano Operativo incentiva gli interventi di riuso e di riqualificazione dell'edificato esistente se finalizzati a consolidare e sostenere la funzione residenziale e le funzioni ad essa connesse. In particolare il PO incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia e di riqualificazione insediativa come descritti all'art.62 comma 1, rispettivamente alle lettere a) e b). Il PO prevede inoltre ed ammette proposte di più complessi interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (art.62 comma 1 lettera c) con le procedure e le modalità indicate ai successivi artt. 99.

#### **2. Destinazioni d'uso nelle zone BR1**

## 2.1 Nelle zone BR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio
- commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita e ad esclusione dei distributori di carburante
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- turistico-ricettiva purché compatibili con la residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Alle attività industriali e artigianali esistenti, se non comprese negli elenchi delle industrie insalubri, se non moleste e se integrate nel tessuto urbano e con la residenza, sono consentiti, fino alla cessazione delle attività, 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 i seguenti parametri:

- un indice di edificabilità fondiaria IF di 0,60 mq/mq,
- un indice di copertura IC di 0,50 mq/mq
- un'altezza non superiore a quella degli edifici esistenti.

## 3. *Interventi ammessi nelle zone BR1*

3.1. Nelle zone BR1, fino all'attivazione di interventi di riqualificazione edilizia o di riqualificazione insediativa di cui all'art.62 comma 1, sono ammessi gli interventi consentiti nelle zone B3 all'art.48 comma 3 e comma 4, (per il comma 4.1 limitatamente alle lettere a), c), e primo capoverso della lettera d). Sono fatte salve le disposizioni relative agli immobili a destinazione industriale e artigianale di cui al precedente comma 1.1; agli interventi ammessi non si applica alcuna premialità aggiuntiva.

3.2 Nelle zone BR1, nel caso di riqualificazione edilizia o insediativa orientata verso la destinazione residenziale e le funzioni ad essa connesse (comma 1.1), è consentito demolire e ricostruire la SE esistente fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,45
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA	H	altezza esistente con un minimo garantito di mt 8,00	

Se la SE esistente è inferiore all'IF sopraindicato è possibile incrementarla fino al 20% e comunque fino al raggiungimento dei suddetti parametri.

3.3 Gli interventi di riqualificazione edilizia e 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 all'art.19,
- un'accurata e qualificata sistemazione delle aree pertinenziali e dei confini dei lotti, soprattutto se coincidono con i margini urbani, come indicato all'art.133,
- un ordinato assetto dei fronti stradali e dei fronti verso il territorio aperto, fondato su un'attenta progettazione architettonica e paesaggistica dell'intervento.

3.4 Il PO incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia e insediativa nelle zone BR1 nel modo seguente:

- gli interventi di riqualificazione edilizia di un singolo fabbricato 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 sopraindicato;
- gli interventi di riqualificazione insediativa di due o più fabbricati posti in lotti contigui 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 3.2, 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 3.3 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 3.2, fino ad un massimo di mq 30.

## **Art. 51 - Zone BR2**

1. Nelle zone BR2 che individuano i tessuti misti a destinazione prevalente produttiva, il presente Piano Operativo ammette la permanenza ed il consolidamento delle attività esistenti di tipo produttivo, connessi all'adeguamento e alla qualificazione delle strutture,. A tal fine prevede e promuove interventi di complessiva riqualificazione delle aree e di ecoefficienza degli impianti, non escludendo altresì una radicale trasformazione e riconversione dei tessuti, anche attraverso la procedura indicata al comma 2.3 del precedente art. 49.

## 2. Destinazioni d'uso nelle zone BR2

2.1 Nelle zone BR2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale, fatta eccezione per b.3 e b.4
  - commerciale all'ingrosso e depositi
  - commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, quali ad esempio spazi di vendita di arredamenti, cucine, automobili, veicoli in genere e simili,
  - direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per lo spettacolo e per eventi e per attività espositive,
  - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni industriali e artigianali
  - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.

### 3. Interventi edilizi ammessi

### 3.1 Nelle zone BR2 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.
  - ampliamento e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	IF	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA	H	non superiore all'esistente	

5.1 Agli interventi nelle zone BR2 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
  - per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 140, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavole di PO;
  - gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e dei margini urbani sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria che passa da 0,60 a 0,65 mq/mq e di tre punti dell'indice di copertura che passa da 0,50 a 0,53 mq /mq;
  - nel caso in cui il lotto risulti saturo alla data di adozione del presente PO gli interventi di riordino delle aree pertinenziali e dei margini urbani sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice di edificabilità fondiaria che passa da 0,60 a 0,70 mq/mq e di 5 punti

dell'indice di copertura che passa da 0,50 a 0,55 mq /mq; in tali casi l'altezza massima può essere elevata a mt 10,00; detti incrementi sono comprensivi di ogni ulteriore premialità;

- le destinazioni ad uso residenziale sono ammesse esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni organismo edilizio così come definito alla voce 3 dell'Allegato 2 al DPGR 39/R/2017. Tale SE dovrà essere reperita all'interno dell'organismo edilizio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. Le residenze dovranno essere vincolate come pertinenze dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

### **Sezione III - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva**

#### **Art. 52 - Tessuti prevalentemente produttivi (zone D): articolazione dei tessuti, classificazione delle zone D e relative discipline**

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente industriale e artigianale, o commerciale, o direzionale, o turistico ricettiva che sono localizzati principalmente nella parte settentrionale del territorio comunale a nord della A11 e nella zona ad ovest del capoluogo, nonché per limitati ambiti ai margini ai margini dei centri e dei nuclei minori posti lungo la via Pistoiese.

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

2.1 I tessuti prevalentemente produttivi sono articolati nel modo seguente in relazione all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (morfotipi uu.cc.) rappresentata nelle Tavole di livello comunale 2.n:

- Tessuti produttivi lineari: individuano i tessuti industriali e artigianali e i tessuti o gli insediamenti commerciali, a carattere lineare (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.1)
- Tessuti a piattaforme produttive, commerciali e direzionali: individuano i tessuti prevalentemente produttivi o specialistici organizzati in insediamenti puntuali e spesso monofunzionali sulla base in genere di piani attuativi (riferimento morfotipo uu.cc. TPS.2)

2.2 Sono da assimilare ai tessuti produttivi i piccoli insediamenti e gli edifici o complessi edilizi singoli a destinazione produttiva che ricadono all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali e misti e per i quali il Piano Operativo ammette di conservare e consolidare la destinazione attuale. Sono da assimilare ai tessuti produttivi anche alcuni edifici che fanno parte delle insulae specializzate individuate nel PS dal morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS.3.

#### **3. Classificazione delle zone D**

3.1 I tessuti e gli insediamenti prevalentemente produttivi sono così classificati nelle zone D del DM 1444/1968 in relazione alla destinazione d'uso prevalente nonché in relazione alla riconoscibilità o meno di principi e regole insediative nel processo della loro formazione e/o trasformazione:

- zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali
- zone D2: tessuti a piattaforme industriali e artigianali, così articolati:
  - zone D2.1: tessuti non pianificati o di non recente pianificazione
  - zone D2.2: tessuti di recente pianificazione
- zone D3: tessuti e insediamenti commerciali così articolati:
  - zone D3.1: insediamenti commerciali isolati e di limitate dimensioni
  - zone D3.2: tessuti a piattaforme commerciali e direzionali

- zone D3.3: centro commerciale i Gigli
- zone D4: insediamenti turistico ricettivi
- zone D5: insediamenti direzionali e di servizio
- zone D6: aree per industrie a rischio di incidente rilevante
- zone D7: aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all'aperto.
- zone D8: aree ed insediamenti per servizi ad autoveicoli

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

4.1 Le zone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7 e D8 costituiscono gli ambiti di riferimento per la definizione della disciplina degli edifici e delle aree ricadenti nei tessuti e negli insediamenti prevalentemente produttivi e specialistici. Le norme di tali zone di cui agli artt. 53-60 sono integrate, ove necessario, da specifiche disposizioni che fanno riferimento agli obiettivi indicati dal Piano Strutturale e dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come sintetizzati di seguito.

4.2 Nei Tessuti produttivi lineari il Piano Operativo mira a riqualificare i sistemi produttivi organizzati sugli assi stradali, ricostruendo le relazioni fra tali insediamenti e gli ambiti urbani e il territorio aperto, riordinando le aree di contatto con le zone agricole con mirati interventi di sistemazione paesaggistica ed ambientale, migliorando i rapporti con la viabilità, attrezzando ecologicamente gli insediamenti sul modello delle APEA.

4.3 Nei Tessuti a piattaforme produttive, commerciali e direzionali il Piano Operativo persegue la riqualificazione degli insediamenti, promuovendo interventi di riordino degli spazi aperti interni e dei margini con il territorio rurale, favorendo la rilocalizzazione al loro interno di edifici produttivi sparsi sul territorio, sostenendo il potenziamento degli spazi e servizi pubblici ed incentivando la sperimentazione di strategie per l'ecosostenibilità e la produzione di energie rinnovabili.

#### ***5. Modalità di intervento***

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

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

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

#### **Art. 53 - Le zone D1: tessuti lineari e insediamenti isolati industriali e artigianali**

1. Le zone D1 identificano i tessuti e gli insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale sorti lungo o in adiacenza alla viabilità esistente. Si tratta di tessuti e insediamenti di limitate dimensioni formatisi in genere in modo disordinato e per accrescimenti successivi.

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

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

- industriale e artigianale

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

### 3. Interventi edilizi ammessi

#### 3.1 Nelle zone D1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA	H	ml	8,00 o superiore se preesistente

### 4. Superfici residenziali ammesse

#### 4.1 Nelle zone D1 sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni organismo edilizio così come definito alla voce 3 dell'Allegato 2 al DPGR 39/R/2017. Tale SE dovrà essere reperita all'interno dell'organismo edilizio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. Le residenze dovranno essere vincolate come pertinenze dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

### 5. Disposizioni specifiche per le zone D1 legate agli obiettivi dei tessuti urbani di riferimento

#### 5.1 Agli interventi nelle zone D1 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali ed il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici;
- per i lotti posti sul confine con la zona agricola tutti gli interventi sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art.133, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavole di PO;
- gli interventi di complessivo riordino delle aree pertinenziali e dei margini urbani sono premiati con un incremento di 5 punti dell'indice di edificabilità fondiaria e di 3 punti dell'indice di copertura che passano rispettivamente da 0,60 a 0,65 mq/mq e da 0,50 a 0,53 mq /mq;
- nel caso in cui il lotto risulti saturo alla data di adozione del presente PO gli interventi di riordino delle aree pertinenziali e dei margini urbani sono premiati con un incremento di 10 punti dell'indice di edificabilità fondiaria che passa da 0,60 a 0,70 mq/mq e di 5 punti dell'indice di copertura che passa da 0,50 a 0,55 mq /mq; in tali casi l'altezza massima può essere elevata a mt 10,00; detti incrementi sono comprensivi di ogni ulteriore premialità;
- le destinazioni ad uso residenziale sono ammesse esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni organismo edilizio così come definito alla voce 3 dell'Allegato 2 al DPGR 39/R/2017.

Tale SE dovrà essere reperita all'interno dell'organismo edilizio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. Le residenze dovranno essere vincolate come pertinenze dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

#### **Art. 54 - Le zone D2: tessuti a piattaforme produttive industriali e artigianali**

1. Le zone D2 identificano i tessuti a piattaforme produttive artigianali e industriali risultanti sia da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sia da interventi diretti. Esse si dividono, in relazione alle modalità e all'epoca di realizzazione, nelle seguenti due zone:

- zone D2.1: i tessuti sorti in modo non pianificato o sulla base di strumenti di pianificazione antecedenti di norma al PRG del 1985,
- zone D2.2: i tessuti pianificati in epoca recente, di norma sulla base del PRG del 1985 e del RU del 2005 e successive varianti.

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

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

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

2.2 Nelle zone D2.2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo o dallo strumento attuativo di formazione e dalla relativa convenzione. In difetto di tale indicazione nelle zone D2.2 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso consentite nelle zone D2.1.

2.3 Sono in ogni caso esclusi, nelle zone D2.1 poste a nord dell'autostrada A11, fra il corso del t. Marina e quello del t. Marinella, le strutture e gli impianti per la logistica (b.4) in considerazione dell'elevata densità edilizia degli insediamenti produttivi e dei notevoli flussi di traffico che interessano tali zone.

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

3.1 Nelle zone D2.1 sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle volumetrie esistenti e fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati. Sui lotti inedificati o parzialmente edificati delle zone D2.1 sono ammessi interventi di completamento edilizio nel rispetto degli allineamenti esistenti e dei seguenti parametri edilizi:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	1,00
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA	H	mt	12,00

3.2 Nelle zone D2.2 sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle volumetrie originarie e fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati. Sui lotti inedificati o parzialmente edificati delle zone D2.2 sono ammessi interventi di completamento edilizio nel rispetto dei parametri edilizi, degli allineamenti e delle condizioni stabilite nelle norme e nelle convenzioni dei piani attuativi o degli altri strumenti di attuazione.

3.3 Nelle zone D2.1 e D2.2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa redazione di Piano di recupero. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4 che

interessano edifici posti su lotti di superficie superiore a 5000 mq sono assoggettati a progetto unitario convenzionato.

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

4.1 Nelle zone D2.1 e D2.2 si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate:

- tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione devono assicurare la coerenza architettonica dell'edificio con il contesto insediativo e nel caso di aree pianificate il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza del piano attuativo
- tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati alla contestuale realizzazione di un progetto di sistemazione paesaggistica ambientale del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'art. 133, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavole di PO
- gli interventi di complessivo riordino degli edifici e delle aree produttive associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti stradali sono premiati con un incremento di 3 punti percentuali sia dell'indice di edificabilità fondata che dell'indice di copertura;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento di 2 punti sia dell'indice di edificabilità fondata che dell'indice massimo di copertura.
- le destinazioni ad uso residenziale sono ammesse esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SE per ogni organismo edilizio così come definito alla voce 3 dell'Allegato 2 al DPGR 39/R/2017, avendo almeno mq 1000 di SE. La SE residenziale dovrà essere reperita all'interno dell'organismo edilizio o, nel rispetto dei parametri ammessi, mediante un ampliamento dello stesso. Le residenze dovranno essere vincolate come pertinenze dell'edificio produttivo tramite atto notarile registrato e trascritto.

#### **Art. 55 - Le zone D3: tessuti e insediamenti commerciali**

1. Le zone D3 individuano gli insediamenti e i tessuti, a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria. In relazione ai caratteri e al processo di formazione dei tessuti e degli insediamenti le zone D1 si distinguono in:

- zone D3.1: insediamenti commerciali di limitate dimensioni e in genere isolati all'interno o ai margini dei tessuti urbani prevalentemente residenziali o misti,
- zone D3.2: tessuti a piattaforme commerciali e direzionali
- zone D3.3: centro commerciale I Gigli

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

2.1 Nelle zone D3.1 e D3.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttivo limitatamente all'artigianato di servizio
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici se compatibili con le attività terziarie.

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

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

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

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,55
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,45

## ALTEZZA MASSIMA

H ml 8,00

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

## 3.2 Nelle zone D3.2 sono ammessi i seguenti interventi:

- sugli edifici esistenti realizzati in forza di un piano attuativo sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo, ad eccezione dei parametri per i parcheggi che debbono essere adeguati alla normativa vigente per le superfici edificate SE e per le superfici di vendita SV di nuova realizzazione. 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 e delle sue successive varianti 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,
  - nelle zone D3.2 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di Piano di recupero.

**4. Disposizioni specifiche per le zone D3 legate agli obiettivi dei tessuti urbani di riferimento**

## 4.1 Agli interventi nelle zone D3.1 e D3.2 di cui ai precedenti commi si applicano le seguenti ulteriori disposizioni legate al tessuto urbano in cui sono collocate:

- gli interventi devono concorrere a migliorare i fronti stradali, il rapporto dell'edificato con la viabilità e gli spazi pubblici, la sistemazione degli spazi pertinenziali con adeguate dotazioni arboree e di aree verdi;
- 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.133, anche se il lotto non ricade in una delle porzioni dei margini urbani assoggettate a tale progetto sulla base delle rappresentazioni delle tavole di PO;
- nelle zone D3.1 la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici è premiata con un incremento di mq 5,00 di SE (per ogni posto auto realizzato e ceduto) delle potenzialità edificatorie massime indicate al comma 3.1 per gli interventi di ampliamento o costruzione di nuovi edifici fino ad un massimo di mq 50,00 di SE,
- gli interventi di complessivo riordino degli edifici e delle aree di pertinenza associati alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini degli insediamenti e dei fronti stradali sono premiati con un incremento di 3 punti percentuali sia dell'indice di edificabilità fondata che dell'indice di copertura sia per le zone D3.1 che per le zone D3.2;
- gli interventi finalizzati all'ecosostenibilità e alla produzione di energia da fonti rinnovabili sono premiati con un ulteriore incremento di 2 punti sia dell'indice di edificabilità fondata che dell'indice massimo di copertura sia per le zone D3.1 che per le zone D3.2.

**5. Disposizioni specifiche per la zona D3.3 "I Gigli"**

## 5.1 La zona D3.3 individua il centro commerciale I Gigli posto nella zona industriale di Capalle fra via Fratelli Cervi e la strada Mezzana Perfetti Ricasoli (ora SS 719). La zona D3.3 individua gli edifici commerciali e di servizio e le aree ed i parcheggi privati di pertinenza e di relazione; i parcheggi e le aree pubbliche esistenti realizzati come standard urbanistici del centro commerciale sono individuati con le sigle e sono disciplinati con le norme indicate al Titolo VII Capo 1 per le aree per attrezzature di interesse locale.

## 5.2 Sulle aree e sugli immobili sono ammesse le destinazioni previste dalla vigente normativa per le grandi strutture di vendita. E' sempre consentito realizzare sulle aree libere parcheggi sia pubblici che privati, anche ove non espressamente indicato nelle tavole del PO; è inoltre consentito con le modalità e le procedure indicate al successivo comma 5.4 punto 4,

realizzare parcheggi in struttura (sia in elevazione che interrati, se compatibili con il rischio idraulico) nelle aree attualmente occupate da parcheggi di superficie.

5.3 Sugli edifici esistenti che ricadono nella zona D3.3 sono ammessi i seguenti interventi edili:

a) sull'edificio principale del centro commerciale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto delle caratteristiche e secondo le procedure indicate all'art.37 per le architetture contemporanee di significativo interesse. Nell'ambito di un progetto di complessiva qualificazione e innovazione dello stesso edificio è ammesso un ampliamento fino al 5% della SE esistente alle seguenti condizioni:

- che l'intervento non preveda incrementi della superficie di vendita e che sia finalizzato (se necessario anche al livello della copertura) all'adeguamento e al potenziamento dei percorsi e degli spazi collettivi e delle strutture di servizio connesse alle attività commerciali,
- che siano conseguentemente adeguate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, di parcheggi e di aree a verde pubblico, come indicato agli artt.10, 19, 20 e 21,
- che all'intervento siano associati idonei interventi per il contenimento dei consumi energetici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili,
- che l'intervento sia assoggettato a progetto unitario convenzionato.

b) sugli edifici minori sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva senza incremento della superficie di vendita e della superficie edificabile SE.

5.4 Nella zona D3.3 è altresì consentita, nell'ambito di un complessivo riordino dell'intera zona ed alle condizioni di seguito indicate, la realizzazione di una media struttura di vendita, separata ed autonoma rispetto al centro commerciale esistente:

1) l'intervento deve prevedere il potenziamento delle dotazioni di aree per forestazione e di parcheggi pubblici, privati e di relazione in conformità a quanto indicato agli artt.10, 19, 20 e 21; a tal fine possono essere utilizzati anche gli spazi per standard posti ad est di via San Quirico e contrassegnati dalle sigle Pp52 e F4p/2,

2) all'intervento deve essere associata la realizzazione della rotatoria di progetto su via San Quirico, sottostante la strada Mezzana Perfetti Ricasoli, incluse le opere di connessione viaria alla suddetta strada ed inclusi gli oneri per l'acquisizione delle aree non di proprietà,

3) l'edificazione a destinazione commerciale deve rispettare i seguenti limiti:

- SE massima: mq 3000
- SV massima: mq 2500
- SC massima: mq 4000
- h massima: ml 16,00
- SE fuori terra per parcheggi privati in struttura, pertinenziali o di relazione, distribuita su non più di due piani e comunque compresa nell'altezza massima sopraindicata.

4) l'intervento deve essere assoggettato a piano attuativo e deve essere subordinato alle valutazioni indicate all'art.37 per le architetture contemporanee di significativo interesse.

#### **Art. 56 - Le zone D4: insediamenti turistico ricettivi**

1. Le zone D4 identificano gli insediamenti turistico ricettivi, di norma a carattere alberghiero, risultanti da piani ed altri strumenti attuativi o da interventi diretti, convenzionati e non.

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

2.1 Nelle zone D4 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo, dal PUC o dal titolo edilizio. In difetto di tale indicazione nelle zone D4 sono ammesse la destinazione

turistico ricettiva e le destinazioni ad essa tradizionalmente associate: esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la prevalente funzione turistico ricettiva.

### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Sugli edifici esistenti realizzati in forza di un piano o di altri strumenti attuativi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano o da altro strumento 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 o del PUC e delle loro successive varianti 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 Sugli edifici esistenti non realizzati in forza di un piano o di altri strumenti attuativi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle volumetrie esistenti. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento *una tantum* fino al 30% della SE esistente a condizione che non si superino i seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,50
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA	H	non superiore ad esistente	

3.3 Nelle zone D4 gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- realizzazione di un qualificato intervento architettonico ed accurata sistemazione paesaggistico ambientale delle aree pertinenziali e dei confini dell'area di intervento.
- redazione di progetto unitario convenzionato e, nel caso di ristrutturazione urbanistica, di Piano di recupero.

## Art. 57 - Le zone D5: insediamenti direzionali e di servizio

1. Le zone D5 identificano gli insediamenti direzionali e di servizio risultanti da piani ed altri strumenti attuativi o da interventi diretti, convenzionati e non.

### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D5 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo, dal PUC o dal titolo edilizio. In difetto di tale indicazione nelle zone D5 sono ammesse le destinazioni direzionali e di servizio e le destinazioni ad esse tradizionalmente associate: piccoli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, attrezzature e servizi pubblici se compatibili con la prevalente funzione direzionale.

### 3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Sugli edifici esistenti realizzati in forza di un piano o di altri strumenti attuativi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano o da altro strumento 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 o del PUC e delle loro successive varianti 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 Sugli edifici esistenti non realizzati in forza di un piano o di altri strumenti attuativi sono

ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle volumetrie esistenti. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento *una tantum* fino al 30% della SE esistente a condizione che non si superino i seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,60
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,35
ALTEZZA MASSIMA	H	non superiore ad esistente	

3.3 Nelle zone D5 gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- realizzazione di un qualificato intervento architettonico ed accurata sistemazione paesaggistico ambientale delle aree pertinenziali e dei confini dell'area di intervento
- redazione di progetto unitario convenzionato e, nel caso di ristrutturazione urbanistica, di Piano di recupero.

3.4 Le zone D5 indentificate sulle tavole del PO da un asterisco (zone D5\*) individuano attrezzature di servizio privato (in genere servizi per il benessere fisico e per lo spettacolo) che nel previgente Regolamento Urbanistico erano classificate come zone AT: su dette aree continuano a valere le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale.

3.5 La zona D5 posta in via delle Ruote è destinata a servizi per l'addestramento e la cura di animali domestici; in detta area sono ammessi interventi di nuova edificazione di altezza non superiore a mt 4,00 e per una superficie coperta massima di mq 300. Agli interventi di trasformazione in detta zona D5 è fatto obbligo di rispettare le disposizioni dell'art. 94 comma 4 del D.Lgs 152/2006.

#### Art. 58 - Stabilimenti e impianti a rischio di incidente rilevante (Zone D6) e disposizioni per le aree a rischio di incidente rilevante

1. Le zone D6 individuano gli insediamenti industriali a rischio di incidente rilevante posti nel territorio comunale. Per l'individuazione e la descrizione di detti insediamenti industriali R.I.R., sia interni che esterni al territorio comunale, si fa riferimento al Doc. 3E "Riconoscimento aziende RIR" del Piano Strutturale e ai vigenti Piani di emergenza esterna (PEE). Nel presente articolo si disciplinano le zone D6 che individuano gli stabilimenti e gli impianti RIR ricadenti nel territorio comunale (commi 2 e 3) e si dettano disposizioni relative alle aree a rischio di incidente rilevante che circondano gli stabilimenti e gli impianti ricadenti sia all'interno che all'esterno del territorio comunale.

##### 2. Destinazioni d'uso delle zone D6

2.1 Nella zone D6 fino a quando rimane in attività l'industria a rischio di incidente rilevante sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili a tale attività a condizione che non comportino un aumento del rischio. Nel caso di cessazione delle attività a rischio di incidente rilevante, nelle zone D6 ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato, sono ammesse attività produttive artigianali e industriali secondo la disciplina delle zone D1 per quanto attiene ai parametri ed alle condizioni per la realizzazione degli interventi edilizi, fermo restando il rispetto della normativa di settore. Nelle zone D6 che ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nel caso di cessazione delle attività a rischio di incidente rilevante, non sono consentiti interventi di incremento dei volumi e delle superfici edificabili; è invece consentito, previa redazione di piano di recupero, il riuso e la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti a condizione che la destinazione d'uso sia mutata verso una delle funzioni ammesse dalla disciplina della zona agricola in cui la zona D6 ricade.3.

##### Interventi ammessi nelle zone D6

3.1 Nelle zone D6 sono ammessi i seguenti interventi edilizi, a condizione che non comportino incremento del rischio:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici, nel limite del 20% della SE esistente, a

condizione che non si superino i seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,40
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	9,00

3.2 I progetti degli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti l'esistente industria a rischio di incidente rilevante sono ammessi con le modalità e le procedure stabilite dalla vigente normativa di settore.

3.3 Gli interventi finalizzati alla riconversione dell'attuale attività industriale sono assoggettati a progetto unitario convenzionato; nel caso in cui prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica e nel caso in cui la zona D6 ricada nel territorio rurale sono assoggettati a piano di recupero.

#### 4. Disposizioni per le aree a rischio di incidente rilevante

4.1 Nelle aree a rischio di incidente rilevante si applicano le seguenti disposizioni in relazione al grado di rischio rilevato dall'Elaborato tecnico o dal Piano di Emergenza Esterna:

- per la destinazione residenziale non sono ammessi incrementi di superficie edificabile, frazionamenti o cambi destinazione che comportino incremento di carico urbanistico a destinazione residenziale;
- per le altre destinazioni non sono ammessi interventi tali da superare i limiti di densità previsti dalla normativa vigente in materia di rischio incidente rilevante.

#### Art. 59 - Le zone D7: aree ed insediamenti per deposito di materiali e attività produttive all'aperto

1. Le zone D7 individuano le aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di automezzi e materiali e affini, preparazione di conglomerati cementizi e bituminosi e simili.

2. All'esterno delle zone D5 appositamente individuate nel PO le attività di cui sopra sono realizzabili anche nelle zone D2.

3. Per le zone D5 valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio,
- la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.

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

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

- Indice di copertura IC 10% con un massimo di 50 mq di SC per uffici
- Altezza massima 4,00 mt. fuori terra e mt 8,00 per magazzini

E' inoltre ammessa la realizzazione di tettoie con IC = 15% per un massimo di mq 200 di superficie coperta ed un'altezza massima di mt 6,00.

#### **Art. 60 - Le zone D8: aree ed insediamenti per servizi ad autoveicoli**

1. Le zone D8 identificano le aree e gli edifici destinati ad attività per servizi ad autoveicoli presenti nel territorio urbanizzato del Comune; esse sono distinte in aree per assistenza e lavaggio autoveicoli e in aree per rottamazione di autoveicoli. Su tali aree valgono le seguenti distinte disposizioni.

##### **Aree per assistenza, riparazione e lavaggio autoveicoli**

2. Su dette aree sono consentite le destinazioni e le attività ammesse dai titoli edilizi rilasciati e/o riconducibili alle attività di assistenza, di riparazione, di manutenzione, di lavaggio di autoveicoli. Sulla base di un progetto di complessiva riqualificazione e riordino degli immobili esistenti e delle aree pertinenziali, sono ammessi interventi di ampliamento fino al 30% sia della SE che della superficie coperta esistenti a condizione che si provveda alla sistemazione paesaggistica ambientale dell'area con particolare riferimento ai suoi confini, alla sistemazione dei fronti stradali e alla realizzazione alla dotazione dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla normativa. Gli ampliamenti sopraindicati sono ammessi a condizione che non si superi l'altezza esistente ed un indice di copertura IC del 30%.

##### **Aree per rottamazione di autoveicoli**

3. Nelle aree per rottamazione di autoveicoli valgono le destinazioni e le possibilità di intervento ammesse dalle autorizzazioni e dai titoli edilizi rilasciati, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite. Se compatibili con i contenuti delle autorizzazioni e dei titoli edilizi rilasciati, sono ammessi interventi di ampliamento fino al 30% sia della SE che della superficie coperta esistenti a condizione che si provveda alla sistemazione paesaggistica ambientale dell'area con particolare riferimento ai suoi confini, alla sistemazione dei fronti stradali e alla realizzazione alla dotazione dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla normativa. Gli ampliamenti sopraindicati sono ammessi a condizione che non si superi l'altezza esistente ed un indice di copertura IC del 25%.

4. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di complessiva riorganizzazione e riqualificazione delle zone D3 sono assoggettati a progetto unitario convenzionato.

### **Sezione IV - Aree degradate ed interventi di riqualificazione**

#### **Art. 61 - Individuazione delle aree degradate**

1. Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura.

2. Le aree degradate corrispondono in genere ai seguenti tessuti o porzioni di tessuti urbani:

- i tessuti misti (BR1 e BR2) caratterizzati in genere da condizioni di degrado causate da presenze incongrue di edifici a destinazione produttiva in contesti residenziali o da disordinata compresenza di abitazioni ed altre funzioni che determinano un assetto urbano disomogeneo, di bassa qualità e carente di servizi e di infrastrutture,
- porzioni dei tessuti produttivi (di norma ricadenti nelle zone D1 e D2) caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socioeconomico, per l'inadeguatezza della viabilità di accesso, per la carenza di aree di sosta e di spazi a verde, per l'incompatibilità delle lavorazioni rispetto al contesto, per l'insufficienza delle attrezzature e dei servizi, per i negativi effetti dei fenomeni di sottoutilizzazione e dismissione degli immobili,
- limitate porzioni di tessuti prevalentemente residenziali (di norma ricadenti nelle zone B1 e B3) caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e di degrado socio economico, dovute a carenze di attrezzature e servizi, a modesta qualità dell'impianto urbano sotto il profilo architettonico e morfotipologico, a condizioni di abbandono o sottoutilizzazione degli edifici,

- circoscritte porzioni di tessuti storici (zone A) caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico e socio economico spesso generati da usi impropri e da cattivo stato di conservazione degli immobili che richiedono incisivi interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana.
3. Nelle aree degradate il Piano Operativo prevede ed incentiva gli interventi di riqualificazione edilizia, di riqualificazione insediativa, di riqualificazione e rigenerazione urbana come descritti al successivo art. 62.
4. All'interno delle aree degradate è sempre ammesso prevedere e proporre interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di piano di recupero, nel rispetto della disciplina di tessuto e di zona per quanto attiene alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici, alle condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione. Nelle aree degradate è inoltre ammesso prevedere e proporre interventi di rigenerazione urbana con le procedure e le modalità previste agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014, come indicato all'art.13 comma 4.

#### **Art. 62 - Classificazione degli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica**

1. In tutto il territorio comunale ed 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 edili che consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di inadeguate qualità e prestazioni (interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva) o quantomeno, attraverso interventi conservativi, nel miglioramento della qualità edilizia, della sicurezza sismica, nell'efficienza energetica. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
  - b) interventi di riqualificazione insediativa che consistono in interventi di minuto riordino dei tessuti edili degradati, effettuati su più immobili o lotti contigui, mediante interventi coordinati di riqualificazione edilizia associati alla complessiva sistemazione delle aree pertinenziali ed al generale riordino ed implementazione degli spazi pubblici a servizio dell'insediamento e delle aree adiacenti. Tali interventi rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.
  - c) interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana che consistono in interventi di ristrutturazione urbanistica e di riuso e trasformazione di estese e/o significative porzioni di tessuti urbani. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edili di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte III, Titolo VI agli artt.99 - 100.
2. Nei due commi seguenti sono più puntualmente precisati gli interventi che rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti, ovvero gli interventi di riqualificazione edilizia e gli interventi di riqualificazione insediativa. Gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, come scritto al comma 1, sono descritti e normati nell'ambito della disciplina degli interventi di trasformazione urbana, al Titolo VI, Capo 1.
3. Interventi di riqualificazione edilizia
  - 3.1 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.

3.2 Gli interventi di riqualificazione edilizia sono di norma consentiti con intervento diretto, convenzionato e non, e sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale, 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.

4. *Interventi di riqualificazione insediativa*

4.1 Gli interventi di *riqualificazione insediativa* sono finalizzati ad estendere e coordinare su più lotti (numero minimo due) gli interventi di riqualificazione edilizia sopradescritti. Essi sono espressamente previsti e promossi nelle zone BR1 ma possono essere previsti ed attuati nelle aree degradate ed in tutte le zone ove, sia pure in modo puntuale, si registrano situazioni di disordinato assetto urbanistico, di bassa qualità edilizia, di impropria compresenza di funzioni diverse, che è opportuno superare.

4.2 Negli interventi di riqualificazione insediativa, pur non essendo vincolante, è fortemente promosso l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi pubblici: a tal fine in tutti gli interventi di riqualificazione insediativa, ubicati in zone diverse dalle zone BR1, il pieno adeguamento agli standard di parcheggi pubblici indicati all'art.19 è premiato con un incremento del 10% della SE e della superficie coperta ammesse. Gli adeguamenti parziali delle dotazioni di parcheggi pubblici sono premiati in proporzione rispetto alla quota massima di incremento del 10% della SE e della SC.

4.3 Gli interventi di riqualificazione insediativa sono di norma consentiti previa redazione di progetto unitario convenzionato: si precisa che il PUC non comporta, per le zone diverse dalle zone BR1, obbligo di adeguamento degli standard urbanistici. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono ammessi in tutto il territorio urbanizzato e nelle zone extraurbane ove è esplicitamente ammessa, a condizione che dette zone abbiano le caratteristiche indicate al comma 4.1. Gli interventi di riqualificazione insediativa sono 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.

### CAPO 3 - Aree inedificate nel territorio urbanizzato

#### Art. 63 - Aree non interessate da previsioni insediative (NP)

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che nel presente Piano Operativo non sono interessate da previsioni insediative, da previsioni infrastrutturali o per dotazioni di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla NP.

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 accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
  - non comporti alcuna modifica della morfologia dei luoghi,
  - sia realizzato in legno,
  - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,

- non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
  - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.
3. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 64.

**Art. 64 - Aree a verde privato e aree per attrezzature sportive private all'aperto (VSpriv)**

**Aree a verde privato**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che 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.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili e 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 A e B:***

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 30% della superficie dell'area; 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.
- 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 piscine, purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.
- nelle zone A gli interventi di cui ai precedenti a-linea debbono comunque rispettare gli elementi di valore storico culturale e paesaggistico ambientale che caratterizzano le aree a verde privato. E' facoltà del Comune, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.

***Nelle zone D:***

- realizzazione di strade di accesso, piazzali per la sosta e per la manovra a condizione che almeno il 50% dell'area sia destinata a verde e che siano rispettate le norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa.

**Aree per attrezzature sportive private all'aperto (VSpriv)**

4. Sono le aree poste nel territorio urbanizzato (esistenti o di progetto) destinate ad attrezzature ed impianti sportivi privati all'aperto, anche se dotati di piccole strutture di servizio. Tali aree sono individuate con apposita campitura e sigla (VSpriv) nelle tavole del PO.
5. Sulle attrezzature sportive all'aperto esistenti (quali ad esempio campi da calcio, da tennis, da padel, da pallavolo, da basket e simili) sono ammessi solo limitati ampliamenti degli spazi

coperti esistenti destinati a spogliatoi, a servizi igienici, a piccoli locali per ufficio e ristoro: l'ampliamento non può superare il 30% della SE esistente ed in ogni caso mq 60 di SE e non deve avere altezza superiore a quella degli edifici esistenti.

6. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto si applicano, per le strutture di servizio, i seguenti parametri edilizi:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF	mq/mq	0,15
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	IC	mq/mq	0,10
ALTEZZA MASSIMA	H	mt	5,00

La realizzazione di dette strutture è subordinata all'approvazione di un progetto unitario convenzionato, che dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali, in ogni caso non inferiore al 15% della superficie della zona VSpriv. Nel caso in cui nelle tavole del PO siano previsti parcheggi pubblici di progetto nell'ambito della zona VSpriv o in un'area ad essa adiacente, la realizzazione del parcheggio pubblico riduce l'obbligo della realizzazione del parcheggio privato alla quota mancante per raggiungere il 15% della superficie della zona VSpriv.

7. Gli interventi sulle aree per attrezzature sportive VSpriv localizzate nella zona compresa fra via di Gramignano a nord, via Barberinese ad est e la circonvallazione sud ed ovest, sono subordinate alla redazione di un "progetto guida" di iniziativa pubblica per l'intera zona sopraindicata, come precisato nell'art. 113 comma 7.

#### **Art. 65 - Aree a verde di particolare pregio (Vpreg)**

1. Sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, di norma di carattere storico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttive viarie di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici: tali aree sono in genere incluse nel perimetro delle emergenze storico architettoniche ES di cui all'art. 44 oppure costituiscono aree e corridoi di connessione paesaggistica di particolare interesse. In ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.
2. Tali aree sono rappresentate con apposita campitura e sigla (Vpreg) sulle tavole del PO. Su di esse non sono consentiti interventi che possono compromettere gli elementi di valore o limitarne la percezione paesaggistica ambientale: nel caso in cui detti elementi risultino già compromessi od anche degradati sono prescritti interventi di restauro paesaggistico.
3. Sugli edifici e manufatti esistenti in queste aree sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le emergenze storico architettoniche ES.

#### **Art. 66 - 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 sopradescritti 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. 67 - Identificazione ed articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale del Comune di Campi Bisenzio 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 identificate dalle sigle **E**,
  - le aree ad elevato grado di naturalità identificate e le aree ed elementi della struttura ecosistemica del territorio identificate dalle sigle **EN**,
  - gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche che sono identificati da un perimetro che si sovrappone alle aree sopraindicate,
  - gli insediamenti e le aree speciali che, pur ospitando in prevalenza funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel territorio comunale sono così identificate:
    - **ES**: le emergenze storico architettoniche nel territorio rurale,
    - **NR**: i nuclei rurali
    - **CA**: gli insediamenti della campagna abitata
    - **DE**: gli insediamenti artigianali e industriali
    - **DA**: le aree per deposito di materiali e per lavorazioni all'aperto
    - le aree per attrezzature di interesse generale e di interesse locale e le aree per impianti tecnologici identificate e disciplinate come indicato al Titolo VII Capi 1 e 2 delle presenti NTA,
  - le aree e gli insediamenti del territorio rurale, identificati con la sigla **EX**, su cui il PO ammette funzioni non agricole o prevalentemente non agricole sulla base di una specifica normativa,
  - le aree su cui insistono opere esistenti finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico (casse di espansione o laminazione, opere di compensazione idraulica) e le aree destinate alla realizzazione di tali opere, disciplinate all'art.134.
  - le aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, identificate con la sigla indicata in sede di conferenza e disciplinate con specifiche schede norma nell'Allegato 2B delle presenti NTA.
3. Le aree e gli insediamenti indicati al comma 2 sono disciplinati nei successivi Capi del presente Titolo, sulla base dell'eventuale subarticolazione ivi descritta, ad eccezione delle aree e degli insediamenti che, come indicato nello stesso comma 2, sono disciplinati in altri Titoli delle presenti NTA.
4. Le aree e gli insediamenti che fanno parte del territorio rurale come elencati al comma 2 sono assimilati alle zone E del DM 1444/1968 ad eccezione delle seguenti aree ed insediamenti:
  - le aree per attrezzature di interesse generale, per attrezzature di interesse locale destinate a standard urbanistici (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico) e per impianti tecnologici tutte quante assimilate alle zone F;
  - le aree delle emergenze storico architettoniche ES assimilate alle zone A.

#### **Art. 68 - Rapporti con il Parco agricolo della Piana**

1. Il territorio rurale del Comune di Campi Bisenzio è in larga parte compreso nel Parco agricolo della Piana come indicato dal Piano Strutturale che comprende i seguenti elaborati che identificano e disciplinano la porzione del Parco che ricade nell'ambito del territorio comunale:  
PP.01 - Ambito territoriale e sistema agro-ambientale del Parco agricolo della Piana  
PP.02 - Il sistema delle connessioni e delle emergenze architettoniche del Parco agricolo della Piana  
PP.03 - Disciplina normativa.
2. L'articolazione in zone del territorio rurale e la relativa disciplina di cui al presente Titolo V delle NTA tengono conto delle disposizioni del PIT-PPR e delle indicazioni del PS relative al Parco agricolo della Piana come richiesto dall'art. 19 comma 3 della Disciplina del Piano del PS.
3. Nelle tavole del PO è indicata la localizzazione delle Porte del Parco della Piana in conformità alle indicazioni della tav. PP.02 del Piano Strutturale. Nell'intorno delle localizzazioni indicate è ammessa la realizzazione di opere e servizi funzionali a creare accessi organizzati al Parco, quali aree di sosta attrezzate e punti di informazione e di assistenza. La realizzazione di tali opere, che può essere effettuata anche su aree e su immobili di proprietà privata, è subordinata all'approvazione di un progetto da parte della Giunta Comunale e nel caso in cui richieda l'acquisizione di aree mediante esproprio anche all'approvazione di apposita Variante al Piano Operativo.

### **CAPO 2 - Disciplina delle aree rurali**

#### **Sezione I - Disposizioni generali**

##### **Art. 69 - Aree rurali: classificazione e normativa di riferimento**

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

##### **Art. 70 - Programma aziendale e superfici fondiarie minime**

###### **Programma aziendale**

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art. 74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.
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 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, il programma aziendale è corredata di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT -PPR.

#### Superfici fondiarie minime

4. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie 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 Firenze o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63/R/2016.
5. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC. In assenza di specifiche indicazioni del PTC si stabilisce che la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
6. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali od altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.

#### Art. 71 - Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale

1. Al fine di garantire il perseguitamento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68 della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di:
  - *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* alle quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
  - *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola.
2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* i seguenti interventi:
  - garantire la conservazione e la manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie del fondo;
  - evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo;
  - evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali;
  - conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
  - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico e dei percorsi campestri;
  - tutelare e mantenere in vita gli elementi vegetazionali di valore paesaggistico ambientale e di valore ecosistemico: la vegetazione ripariale, le sistemazioni arboree di particolare pregio, quali i filari alberati, gli elementi vegetali isolati, le residue presenze di elementi

tipici del paesaggio coltivato quali le siepi campestri e gli altri elementi di corredo della maglia agraria.

3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PIT-PPR, al PTC della Provincia di Firenze 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.72;
  - modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a rilevanti modifiche culturali, qualora interessi le zone E;
  - la finalità delle opere di sistemazione ambientale è la valorizzazione di tali ambiti e ove necessario la tutela attiva dei caratteri dei paesaggi agrari storici;
  - mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.

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

### **Art. 72 - 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.78, le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

### ***3. Edifici rurali ad uso abitativo***

- 3.1 I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 73, comma 2, della LR 65/2014 ed all'art. 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi dalla disciplina di zona, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
  - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie edificabile (SE) superiore a mq 150;
  - l'impianto planivolumetrico deve preferibilmente essere ricondotto a volumi semplici:

piante rettangolari, coperture a capanna, tettoie e corpi secondari sui prospetti laterali o posteriori e coperti, ove possibile, con un'unica falda;

- i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico: soluzioni progettuali e materiali riconducibili ai linguaggi architettonici contemporanei sono ammessi solo nella logica della reinterpretazione della tradizionale edilizia rurale e con le procedure indicate per gli analoghi interventi sugli edifici esistenti all'art. 39 comma 4;
- l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50 e le coperture dovranno essere inclinate a una o due falde con pendenze di norma non superiori al 25%;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e tenendo conto dei seguenti criteri:
  - privilegiare la collocazione in prossimità di manufatti esistenti, limitando al massimo l'apertura di nuove strade,
  - non interferire fisicamente e percettivamente con aree di valore paesaggistico e ambientale e con insediamenti, complessi edilizi ed edifici di valore storico culturale,
  - non pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio,
  - ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.

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

#### **4. Annessi agricoli mediante programma aziendale**

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

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

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

#### **5. Annessi agricoli in assenza di programma aziendale**

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

- la loro realizzazione è consentita solo se ammessa dalla disciplina di zona e solo se la superficie del fondo non è inferiore a mq 6000;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare le seguenti dimensioni: mq 25 di SE; altezza strettamente necessaria al rimessaggio dei mezzi agricoli e comunque non superiore in gronda a mt. 3,50;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
  - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
  - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
  - d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
  - e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

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

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

- tali annessi sono consentiti esclusivamente per le attività elencate all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016 e pur non essendo collegati alle superfici fondiarie minime di cui all'art.70 devono essere commisurati per dimensione ed altezze alle dimensioni ed alle effettive esigenze delle aziende. Il Piano Operativo non fissa superfici fondiarie minime per questi annessi; dovranno tuttavia essere dimostrati, sulla base delle produzioni e delle attività in atto e programmate, la fondatezza della richiesta di realizzazione e la correttezza del dimensionamento degli annessi;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 4.1;
- per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al successivo art. 78 comma 8 lettera c);
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5.

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

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

7.1 I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee di cui all'art.70 comma 1 della LR

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

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

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

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

9.1 I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63/R/2016, non necessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento ed al successivo art. 78 comma 8 lettera d).

9.2 Ove indicato dalla disciplina di zona per i manufatti aziendali di questo comma deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione. La disciplina di zona detta anche dimensioni massime e caratteristiche dei manufatti aziendali, nonché eventuali specifiche condizioni per la loro realizzazione.

#### **10. Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

10.1 I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 4000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere:
  - mq 12 per fondi compresi fra 4000 e 6000 mq di superficie
  - mq 25 per fondi superiori a 6000 mq di superficie;
  - l'altezza media interna non può superare mt 2,40;
  - la distanza minima dai confini non può essere inferiore a mt 5,00;
  - devono essere realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo, il manto di copertura deve essere preferibilmente in cotto.

10.2 Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

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

## 11. Manufatti per il ricovero di animali domestici

11.1 I manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della LR 65/2014 ed all'art. 13 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure 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	12mq
avicoltura	12	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	12 mq
ovini/caprini	10	20 mq
suini	2 adulti	12 mq
bovini	2 adulti	20 mq
equini o camelidi	2 adulti	20 mq
cani	5 adulti	32 mq

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

### Altezza massima

- 3,00 ml. per ricoveri di cavalli e bovini
- 2,40 ml. per tutti gli altri ricoveri.

### Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati

Distanza dall'abitazione propria: ml 10 per avicoltura e cunicoltura, ml 20 per ovini/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 600 per apicoltura e avi-cunicoltura, di mq. 1.500 per cani, di mq 3.000 per ovicaprini, suini e bovini, di mq 4.000 per equini;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- i manufatti dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
- sui fondi per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 10, è consentita la realizzazione di ricoveri per animali fino al raggiungimento della superficie coperta

massima ammessa per gli annessi di cui al presente comma, primo a-linea;

- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

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

**Art. 73 - 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 salvaguardati i caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale (a tal fine costituiscono riferimenti per le aree rurali i limiti e le condizioni fissati per le zone A3 all'art. 43 comma 2 lettera b delle presenti NTA) e siano rispettate le seguenti disposizioni:

- gli interventi pertinenziali sono ammessi solo per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro totale o parziale accorpamento, anche in aderenza all'edificio principale (fatta eccezione per gli edifici classificati 1 e 2), fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che: i volumi secondari conservino una funzione accessoria; la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti e 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;

- le addizioni volumetriche sono ammesse solo una tantum e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP), fatta eccezione per gli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954 per i quali valgono le disposizioni sopravvissute delle zone A3, 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. 136;
- gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi indicati al successivo art.78.

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

1. Ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:

- addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie di cui al precedente art.73, 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.73, comma 1, 2.o alinea e comma 2,
- la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, da parte dei soli imprenditori agricoli professionali (IAP).

2. Gli interventi sopraindicati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) salvaguardia dei caratteri dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale: sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 interventi eccedenti i limiti e le condizioni poste per detti edifici ricadenti nelle zone A3 (art. 43 comma 2 lettera b) sono ammessi solo previa redazione di Piano di recupero,
- b) mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime di cui al precedente art. 65,
- c) rispetto delle prescrizioni, dei criteri e degli indirizzi fissati dal successivo art.78 per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 75 - Utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola**

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

#### **Art. 76 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola**

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

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati e per gli edifici non classificati esistenti al 1954 come declinate per gli stessi edifici ricadenti nella zone A3 (art. 43 comma 2 lettera b) nonché le diverse disposizioni della disciplina delle singole aree rurali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa,
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva,
- interventi pertinenziali alle condizioni indicate al successivo comma 5,
- interventi di addizione volumetrica *una tantum* così dimensionati:
  - a) per gli edifici residenziali non classificati successivi al 1954 fino ad un massimo di mq. 30 di SE per ciascun alloggio, senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;

b) per gli edifici non classificati ad uso non residenziale successivi al 1954 un incremento fino al 30% della SE esistente e comunque entro mq 150 di SE, con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza,

- interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento di volume nei limiti indicati al precedente alinea,
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti,
- la realizzazione di piscine, nonché di piccoli impianti sportivi anche privati.

3. Gli interventi di cui ai due commi precedenti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 78.

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

- agricola
- residenziale
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo, limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale e di norma assimilabili alle strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione 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 interrate o prevalentemente interrate di altezza utile non superiore a mt. 2,40 e di SE non superiore a mq. 25 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. Ove ammesso dalla disciplina di zona è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie e con altezza del fronte non superiore a mt 2,70, a condizione che l'autorimessa sia edificata con le stesse caratteristiche e materiali dell'edificio principale e che sia posta nelle aree tergalì. Possono essere ammesse posizioni in aree corrispondenti ai prospetti laterali, solo se adeguatamente motivate e se accompagnate da interventi di corretto inserimento ambientale e di schermatura arborea;
- b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro totale o parziale accorpamento, anche in aderenza all'edificio principale (nel rispetto comunque delle specifiche disposizioni per gli edifici classificati), fino a raggiungere la superficie edificata SE preesistente, fermo restando che: i volumi secondari conservino una funzione accessoria; la loro ricostruzione sia ammessa dalla classificazione dei manufatti e 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 a condizione che la somma di tale ampliamento con quello consentito alla lettera a) del comma 2, non determini per ogni alloggio un ampliamento superiore a mq 40 di SE;
- c) nei fabbricati di classe 3 e nei fabbricati non classificati esistenti e successivi al 1954 per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie accessoria SA massima di 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Negli edifici di classe 3 e negli edifici non classificati esistenti al 1954 il porticato non può essere localizzato sul prospetto principale

e deve risultare in ogni caso coerente con le caratteristiche dell'edilizia rurale. Nel caso di fabbricati 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:

- 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. 300 di SE; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo mediante progetto unitario convenzionato.
- il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 7,50.

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

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

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

#### **Art. 77 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti**

- 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.
- Nelle zone E1 ed E2 i mutamenti di destinazione d'uso di edifici rurali, ancorché ammessi dalla disciplina di zona, non devono comportare modificazioni del carattere rurale degli intorni pertinenziali degli edifici.
- 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 di uso verso la residenza di annessi rurali aventi SE inferiore a mq 70.
- 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.
- Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito ove siano rispettate le seguenti condizioni:
  - 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;
  - 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.23 comma 2,

- nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo ed il ricovero dei mezzi; tali spazi potranno essere ricavati nei volumi esistenti.
- c) il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi necessari (acquedotto, depurazione, raccolta rifiuti, viabilità). Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità poderale;
- d) la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particolare contenuta nei catasti storici; la superficie di pertinenza non dovrà risultare inferiore a mq 800; 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. 78 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi**
1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura.
  2. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per gli interventi nelle aree rurali e, ove previsto dalla disciplina di zona, per gli interventi nelle altre aree ed insediamenti del territorio rurale.
  3. Le disposizioni del presente articolo sono articolate nei seguenti tre temi: 1) tipi edilizi e modelli aggregativi, 2) materiali e tecniche costruttive, 3) specifiche prescrizioni localizzative e tipo morfologiche.
  4. Le indicazioni relative ai tipi edilizi ed ai modelli aggregativi hanno il valore di indirizzi. Le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive, alle localizzazioni ed agli elementi tipo-morfologici hanno carattere prescrittivo ove non diversamente disposto dalle relative norme: soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. Sono fatte salve le specifiche norme sull'impiego di linguaggi e soluzioni dell'architettura contemporanea contenute al comma 4 dell'art. 39 alle condizioni e con le procedure ivi indicate.
  5. Il Regolamento Edilizio può integrare le seguenti disposizioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.
  6. ***Tipi edilizi e modelli aggregativi***
- 6.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali della pianura. 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” degli insediamenti rurali della pianura. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

6.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni.

6.4 Le tipologie edilizie ed i modelli aggregativi tradizionali costituiscono un riferimento anche per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni e di annessi rurali.

## 7. Materiali e tecniche costruttive

7.1 Fatti salvi i casi riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea di cui al 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. 72 comma 3.1.

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

### b) Coperture e strutture di gronda

Relativamente alle nuove abitazioni rurali valgono le disposizioni contenute all'art. 72 comma 3.1. Per i nuovi annessi agricoli, fatte salve specifiche e documentate esigenze produttive, sono raccomandate coperture a capanna con manti in cotto.

### c) Intonaci, tinteggiature di facciata

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

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

### d) Aperture

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

Per i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici di classe 1 e 2, in corrispondenza degli ingressi, è consentita la realizzazione di piccole tettoie con aggetto massimo di 1,20 mt, realizzate in legno e con manto di copertura in coppi e tegole alla toscana, di

lunghezza strettamente sufficiente a proteggere dagli agenti atmosferici i serramenti esterni.

**e) Scale esterne**

Negli interventi sugli edifici esistenti e nella costruzione di nuovi edifici non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna “chiusa”, cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati di classe 3 e per i fabbricati non classificati esistenti e successivi successivi al 1954, 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 realizzati in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con altezza di norma non superiore a 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità. 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.

**8. Specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e tipo morfologiche**

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

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

Nelle aree rurali valgono le seguenti disposizioni:

- schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione di cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con 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 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. 72 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. 72 comma 11.

**d) Altri manufatti aziendali**

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

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

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

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

**e) Manufatti pertinenziali**

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

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

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

**g) Piscine**

La realizzazione di piscine, 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, fatte salve specifiche e motivate esigenze connesse alle attività turistiche,
- non devono essere apportate modifiche significative al profilo del terreno ed alla morfologia dei luoghi, non devono essere abbattute alberature di pregio, non devono essere arrecati danni a manufatti esistenti di valore (antichi tracciati viarii, pozzi, fonti ed altre testimonianze di cultura materiale),
- non devono avere una superficie superiore a 80 mq (dimensioni superiori sono

ammesse solo per comprovate esigenze) e devono essere realizzati con materiali e finiture coerenti con le caratteristiche dei luoghi,

- il rifornimento idrico per il riempimento della vasca deve essere garantito da fonti di approvvigionamento private: è assolutamente vietato l'utilizzazione dell'acquedotto comunale.

Le piscine devono essere localizzate nelle aree adiacenti agli edifici od ai complessi edilizi. Il progetto che prevede tali impianti deve essere corredata 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. 79 - Aree agricole dei seminativi semplificati (E1)**

1. Le Aree dei seminativi semplificati E1 individuano il territorio agricolo del Comune posto a sud dell'autostrada A11 che ha subito, soprattutto nelle aree che circondano il capoluogo gli effetti dell'impetuoso sviluppo economico ed urbanistico del dopoguerra ed una profonda trasformazione della struttura e del paesaggio agrari per il passaggio da un'agricoltura di impianto poderale ad un'agricoltura a carattere estensivo. Le Aree E1 coincidono sostanzialmente con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: “ 6. *Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*”. In queste aree la principale indicazione del PS è di conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniungi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

2. Nelle Aree E1 il Piano Operativo persegue:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (elementi vegetali e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano) ed in particolare la salvaguardia delle siepi campestri puntualmente rilevate in sede di Piano Strutturello come indicato al successivo art.85;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia agraria attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e soprattutto attraverso la realizzazione della cosiddetta Greenline di cui all'art. 84;
- la ricostituzione, non solo nel parco fluviale del Bisenzio, di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con la funzione di migliorare il livello di connettività ecologica;
- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, innovativa ad elevata capacità imprenditoriale orientata verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o a produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi ed un rapporto più stretto fra ambiente urbano e contesto rurale;
- il sostegno ai progetti ed alle iniziative finalizzati a preservare gli spazi agricoli residui, a valorizzare il paesaggio agricolo e la sua fruizione anche a fini naturalistici, attraverso un più

diffuso e coerente rapporto con il sistema delle aree umide della piana:

- il contenimento della dispersione insediativa, attraverso un'attiva salvaguardia delle aree incluse nel Parco agricolo della Piana, il contrasto della tendenza a saldare i nuclei e i centri abitati esistenti, il sostegno a processi di riqualificazione degli insediamenti rurali e delle relative aree pertinenziali;
- la salvaguardia del sistema insediativo rurale di impianto storico fondato su piccoli nuclei rurali, su case sparse diffuse sul territorio e legate da un sistema infrastrutturale di strade e percorsi locali di elevato valore paesaggistico,
- la tutela dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei manufatti di valore storico - testimonia (fabbricati ed annessi rurali, documenti di cultura religiosa e materiale) favorendone dove possibile il recupero e il riuso compatibile con il contesto paesaggistico e con il consolidamento delle attività agricole.

3. Nelle Aree E1 il Piano Operativo non consente interventi che possono alterare gli equilibri idrogeologici del territorio, favorire l'abbandono di aree coltivate, provocare trasformazioni di insediamenti e di edifici sparsi di impianto storico non coerenti con i valori architettonici e testimoniali che essi esprimono. Nelle Aree E1 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 e ricadenti in dette Aree, con particolare riferimento a quelle contenute nelle schede del PIT-PPR relative ai vincoli del *D.M. 20/05/1967 - G.U. n. 140 del 1967* e del *D.M. 23/06/1967 - G.U. n. 182 del 1967* e negli artt. 7, 8, 12, 15 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

#### 5. Interventi ammessi

##### 5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

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

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 73;
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 74;
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75).
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art. 77 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 1000 mc di volume ed a piano di recupero se superano mc 2000 di volume.

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

**Interventi di nuova costruzione.** Nelle zone E1 delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.72, sono ammessi tutti gli interventi con le

seguenti precisazioni:

- per gli annessi rurali mediante programma aziendale (comma 4) e in assenza di programma aziendale (comma 5) devono essere previsti caratteristiche, dimensioni e materiali assimilabili a quelli della tradizionale edilizia rurale e deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione; interventi per edifici e manufatti diversi da quelli sopradescritti devono essere adeguatamente motivati;
- per gli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare, di cui al comma 6, le costruzioni devono avere caratteristiche assimilabili a quelle della tradizionale edilizia rurale e di norma non devono avere SE superiore a 50 mq ed altezza maggiore di 4,00 in gronda; dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante programma aziendale;
- per i manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni, di cui al comma 7, non sono da prevedere superfici coperte superiori a 80 mq ed altezze in gronda non superiori a mt 4,00 (per le serre mt 5,00 al colmo); dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante permesso di costruire;
- per i manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni, di cui al comma 8, non sono da prevedere superfici coperte superiori a 80 mq ed altezze in gronda non superiori a mt 4,00 (per le serre mt 5,00 al colmo); dimensioni maggiori sono ammesse solo mediante permesso di costruire;
- per i manufatti aziendali che necessitano interventi permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale, di cui al comma 9, deve essere redatto uno specifico studio di inserimento paesaggistico ed ambientale. I manufatti non possono avere una superficie coperta superiore a mq 80 ed un'altezza superiore a mt 6,00 in gronda; costruzioni e manufatti con altezze e superfici coperte superiori sono ammessi solo mediante programma aziendale.

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

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente.** Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati e non classificati esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.76:

- gli interventi al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi al comma 2;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 1000 di volume e a piano di recupero se superano 2000 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6.

## Art. 80 - Aree agricole periurbane (E2)

1. Le Aree agricole periurbane sono le aree interne al sistema insediativo od adiacenti al territorio urbanizzato dei centri principali 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 rurale. Le Aree E2 coincidono sostanzialmente con le aree del seguente morfotipo rurale del PIT-PPR: “ 23. Morfotipo delle aree agricole intercluse”, localizzate all'interno e in aderenza alle zone produttive a nord dell'A11 e con le aree, esterne al Parco agricolo della Piana, poste a contatto con le aree urbanizzate della parte sud del territorio comunale ed in molti casi già evidenziate come ambiti

periurbani nelle tavole del PS. In queste aree, in considerazione della loro frammentazione e della loro limitata estensione, la principale indicazione è di preservarne la multifunzionalità mettendola strettamente in relazione con il contesto urbano e con la riqualificazione dei margini della città.

2. Nelle Aree E2 il Piano Operativo persegue:

- la valorizzazione del ruolo di connessione ecologica e fruitiva di valenza territoriale svolto dagli ambiti periurbani;
- la salvaguardia del rapporto paesaggistico e ambientale che queste aree hanno con i corsi d'acqua ed in particolare con il corso del Bisenzio, del Marina e del Marinella e le loro aree di pertinenza fluviale;
- la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce, soprattutto lungo gli argini dei corsi d'acqua;
- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, orientata anche verso pratiche sociali e amatoriali e fortemente integrata con gli insediamenti urbani e la comunità locale;
- il consolidamento dei margini dell'edificato e la loro riqualificazione soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani, di aree a verde pubblico, di qualificate sistemazioni arboree dei confini dei lotti a confine con la campagna.

3. Nelle Aree E2 il Piano Operativo non consente interventi che possono alterare il rapporto con i corsi d'acqua e le aree di pertinenza fluviale oppure che possono determinare trasformazioni non coerenti con il valore ecologico e paesaggistico di queste aree e con il valore storico culturale e testimoniale degli insediamenti che li caratterizzano o che li delimitano. NeAree E2, senza che questo costituisca variante al presente Piano Operativo, è consentito:

- destinare limitate porzioni di terreno in aderenza al perimetro del territorio urbanizzato per adeguare le dotazioni di parcheggi e di aree a verde pubblici, se funzionali agli interventi di riqualificazione dei margini 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.

Nelle Aree E2 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 e ricadenti in dette Aree, con particolare riferimento a quelle contenute nelle schede del PIT-PPR relative ai vincoli del D.M. 20/05/1967 - G.U. n. 140 del 1967 e del D.M. 23/06/1967 - G.U. n. 182 del 1967 e negli artt. 7, 8, 12, 15 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

5. Interventi ammessi

### **5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola**

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

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 73;
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 74, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche;
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75);
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art. 77 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 700 mc di volume ed a piano di recupero se superano mc 1500 di volume.

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

***Interventi di nuova costruzione.*** Nelle zone E2 delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 72, sono ammessi tutti gli interventi (fatta eccezione per gli annessi agricoli di cui al comma 6 e per i manufatti aziendali di cui ai commi 8 e 9) con le seguenti precisazioni:

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

### **5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola**

***Interventi sul patrimonio edilizio esistente.*** Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art. 76:

- gli interventi al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi al comma 2, fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici ad uso non residenziale;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 600 di volume e a piano di recupero se superano 1200 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5 lettera b) e c); le autorimesse interrate.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se assoggettati a progetto unitario convenzionato.

## **CAPO 3 - Disciplina delle aree ad elevato grado di naturalità ed aree ed elementi della struttura ecosistemica del territorio**

**Art. 81 - Aree ad elevato grado di naturalità ed aree ed elementi di valore paesaggistico ed ecosistemico**

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo distingue le aree ad elevato grado di naturalità e le aree che hanno o che sono destinate ad assumere un rilevante valore paesaggistico e/o di connessione ecologica ambientale. Tali aree sono individuate con apposita campitura e sigla (EN) nelle tavole del PO e sono disciplinate facendo riferimento, ove necessario, alla disciplina delle aree rurali di cui al precedente Capo 2, in particolare per quanto attiene agli interventi urbanistici ed edilizi.
2. Le aree sono così identificate nelle tavole del Piano Operativo:
  - EN1 Aree umide, disciplinate al successivo art. 82
  - EN2 Aree del Parco fluviale del f. Bisenzio, del t. Marina e del t Marinella, disciplinate al successivo art. 83
  - EN3 Aree della Greenline, disciplinate al successivo art. 84.
3. In questo Capo oltre alle aree identificate al precedente comma sono disciplinati anche gli elementi di valore ecosistemico, in particolare le siepi campestri individuate nel Piano Strutturale nella Tav QC 09 “Aspetti ecologici” con apposita rappresentazione grafica e specifica numerazione che rinvia alle schede del “Catasto siepi campestri” di cui al Doc. 3Cc Allegato 1 del PS. Tali elementi sono disciplinati al successivo art. 85.

**Art. 82 - Aree umide (EN1)**

1. Le aree EN1 individuano le aree umide esistenti evidenziate con apposita campitura nelle tavole del PS ed in larga parte incluse nel sistema della Rete Natura 2000, in quanto facenti parte degli “Stagni della piana fiorentina e pratese”, zone ZSC - ZPS coincidenti. Il Piano Operativo tutela queste aree che hanno un rilevante interesse naturalistico riconosciuto dalla comunità locale, che intende conservare e promuovere gli habitat naturali presenti, limitandovi le attività antropiche.
2. Nelle Aree EN sono escluse opere infrastrutturali, e modifiche dell'assetto geomorfologico e idraulico del suolo e del sottosuolo; sono altresì ammesse opere di miglioramento ambientale volte a ripristinare condizioni naturali precedentemente compromesse e a garantire il mantenimento degli habitat presenti.
3. Nelle Aree EN 1 si rispettano e si applicano le disposizioni sovraordinate riguardanti la Rete Natura 2000 e per le aree ricadenti negli ambiti di tutela paesaggistica del D. Lgs 42/2004 si rispettano le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT-PPR con particolare riferimento a quelle contenute nelle schede relative ai vincoli del D.M. 20/05/1967 - G.U. n.140 del 1967 e del D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967 e negli artt. 7, 8, 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

**4. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso compatibili con le discipline paesaggistiche e ambientali sovraordinate e sono in ogni caso escluse destinazioni ed attività che contrastano con la fruizione naturalistica e ambientale delle aree.

**5. Interventi ammessi**

Sugli edifici esistenti sia a destinazione agricola che non agricola sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati.

Interventi diversi, ivi inclusi gli interventi di nuova costruzione di manufatti ed opere di servizio, sono ammessi solo se previsti o indicati da discipline o disposizioni sovraordinate o se programmati dalle strutture di tutela e di gestione delle aree. Detti interventi sono in ogni caso assoggettati alla redazione di uno specifico studio di inserimento paesaggistico ambientale.

**Art. 83 - Arene del Parco fluviale del f.Bisenzio, del t.Marina e del t.Marinella (EN2)**

1. Sono le aree in parte agricole poste lungo il corso del Fiume Bisenzio e dei torrenti Marina e Marinella che sono in stretta relazione con gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua, sia nel territorio rurale che negli attraversamenti del territorio urbanizzato del capoluogo e dei centri abitati della pianura. Esse costituiscono il parco fluviale del f.Bisenzio, del t.Marina e del t. Marinella che nel suo insieme costituisce il principale elemento di connessione ecologica in direzione nord-sud del territorio comunale.
2. Nelle Aree EN2 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 pioppiete 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 efficacia garanzia della permanenza di un paesaggio fondato sulla struttura agraria del territorio.

3. Nelle Aree EN2 valgono le seguenti disposizioni:

- 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 degli ambiti di pertinenza fluviale, del paesaggio naturale ed agrario, dei piani di campagna e della morfologia dei luoghi;
- non sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie che contrastano con il paesaggio fluviale e che possono alterare il carattere degli insediamenti rurali posti all'interno o nelle adiacenze delle aree.

Nelle Aree EN2 si rispettano le prescrizioni relative ai beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 e ricadenti in dette Aree, con particolare riferimento a quelle contenute nelle schede del PIT-PPR relative ai vincoli del D.M. 20/05/1967 - G.U. n.140 del 1967 e del D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967 e negli artt. 7, 8, 12 della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

**4. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole
- residenza
- 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 e manufatti a destinazione d'uso agricola***

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

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 73;
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 74, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche;
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75);
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.77 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 600 mc di volume ed a piano di recupero se superano mc 1200 di volume.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica non sono ammessi.

**Interventi di nuova costruzione.** Nelle zone EN2 delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.72, sono ammessi esclusivamente gli annessi rurali di cui all'art.72 comma 4 ed alle seguenti condizioni: 1) che sia dimostrata l'impossibilità di assolvere alle prestazioni richieste con gli edifici esistenti; 2) che la nuova costruzione sia realizzata con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale 3) che il progetto sia accompagnato da uno studio per verificare l'inserimento paesaggistico ambientale.

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

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente.** Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.76:

- gli interventi al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi al comma 2, fatta eccezione per gli ampliamenti degli edifici ad uso non residenziale;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano mc 600 di volume e a piano di recupero se superano 1200 mc di volume;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5 lettera b) e c); le autorimesse interrate.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R4 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se assoggettati a progetto unitario convenzionato e se accompagnati da uno studio per verificare l'inserimento paesaggistico ambientale.

#### Art. 84 - Aree della Greenline (EN3)

1. La previsione della cosiddetta Greenline scaturisce da una puntuale indicazione del Piano Strutturale che mira a dare risposta alla crescente esigenza di potenziare le dotazioni arboree nel territorio comunale e di rafforzare i corridoi ecologici esistenti e potenziali soprattutto in direzione nord - sud. Tale previsione è stato oggetto di uno specifico approfondimento progettuale nell'ambito dello studio condotto da PNAT a supporto del presente Piano Operativo “Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio”. L'approfondimento progettuale si sostanzia nella redazione di linee guida per la progettazione e realizzazione della Greenline e per una valutazione dei benefici complessivi che essa può produrre.
2. Il Piano Operativo con apposita campitura e con la sigla EN3 individua le aree finalizzate alla

realizzazione della Greenline. L'attuazione di questa previsione è affidata ad un progetto di iniziativa pubblica o mista pubblico - privato che deve precisare le aree destinate alla messa a dimora delle alberature, le essenze prescelte, le connessioni con il territorio agricolo circostante, il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili ad esso collegato, e la predisposizione di aree di sosta e di servizio connesse ai percorsi.

3. Il progetto può essere redatto anche per stralci funzionali. Le aree classificate EN3 sono assoggettate a vincolo a fini espropriativi. E' tuttavia ammesso, previo accordo con il proprietario, acquisire solo il diritto di mettere a dimora essenze arboree senza acquisire la proprietà delle aree oppure di affidare direttamente al privato il compito di mettere a dimora, mantenere e se necessario sostituire le essenze arboree. Detti accordi debbono essere registrati e trascritti.
4. Nelle more della realizzazione della Greenline sulle Aree EN3 non sono consentiti interventi edificatori, neppure a fini agricoli, o significative modificazione della morfologia e delle caratteristiche dei luoghi.
5. È classificato come zona EN3 anche il tratto terminale a nord della Greenline che si inserisce nell'abitato a nord di via di Centola fino a raggiungere la rotatoria di intersezione fra via Leonardo da Vinci e via dei Confini, anche se esso ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Su detto tratto della Greenline si applicano di conseguenza le disposizioni del presente art.84.

#### **Art. 85 - Elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico**

1. In conformità a quanto stabilito dal Piano Strutturale, il Piano Operativo in questo Capo oltre alle aree identificate al precedente comma disciplina anche gli elementi vegetali di pregio e le siepi campestri evidenziate nella tav. QC.09 del PS e, per quanto riguarda le siepi campestri, schedate nell'All.1 del Doc. 3c dello stesso PS.
2. Gli elementi vegetali di pregio e le siepi campestri sono tutelate dal PO e non possono essere rimossi se non per documentate ragioni fito-sanitarie (per le essenze arboree) o per specifiche esigenze di interesse pubblico (per le siepi campestri). In tali casi la rimozione degli elementi tutelati deve essere compensata dalla preventiva o contestuale messa a dimora di alberature e di siepi che per numero e consistenza non devono risultare inferiori a quelli che vengono rimossi.

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

#### **Art. 86 - 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:
  - **ES:** emergenze storico architettoniche nel territorio rurale
  - **NR:** nuclei rurali
  - **CA:** campagna abitata
  - **DE:** insediamenti artigianali e industriali
  - **DA:** aree per deposito di materiali e per lavorazioni all'aperto,
  - aree su cui insistono opere esistenti finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico (casse di espansione o laminazione, opere di compensazione idraulica) ed aree destinate alla realizzazione di tali opere, disciplinate all'art.134 ,
  - aree destinate ad attrezzature di interesse generale e di interesse locale e le aree per

impianti tecnologici identificate e disciplinate come indicato al Titolo VI Capi 1 e 2 delle presenti NTA,

- EX: insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa
- A.n/ B.n/ C.n/ D.n: le aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione.

2. Fanno parte delle aree speciali anche gli Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche che sono identificati da un perimetro che si sovrappone alle aree rurali E o alle aree EN, e che sono disciplinati al presente Capo al successivo art. 88.

#### **Art. 87 - Le emergenze storico architettoniche nel territorio rurale (ES)**

1. Le emergenze storico-architettoniche (ES) individuano episodi di elevato interesse storico e di particolare valore architettonico paesaggistico e ambientale, in alcuni casi caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di notevole pregio.. Le emergenze storico-architettoniche ES localizzate nel territorio rurale, al pari delle ES localizzate nel territorio urbanizzato , 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 un'apposita campitura e con un perimetro che racchiude, oltre agli edifici principali di valore ed agli edifici minori, i giardini ed i parchi di particolare pregio nonché le aree aperte ad essi connesse.
3. Alle emergenze storico architettoniche ES poste nel territorio rurale si applicano le disposizioni delle zone ES ubicate nel territorio urbanizzato di cui all'art. 44, integrate dalla seguenti specifiche disposizioni:
  - nelle zone ES, se preesistente, è ammessa anche la destinazione d'uso agricola,
  - in relazione agli interventi pertinenziali, per i soli manufatti a destinazione agricola, sono ammessi, per comprovate esigenze produttive e in assenza di alternative, 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. Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 detta possibilità è ammessa solo se assentita dalle autorizzazioni dell'art.21 dello stesso D.Lgs.4272004.

#### **Art. 88 - Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche**

1. Sono gli ambiti del territorio rurale che, in coerenza con le indicazioni del PS, individuano gli intorni dei centri storici (zone A1 disciplinate all'art. 41) e delle emergenze storico architettoniche esistenti nel territorio rurale (disciplinate all'art.87) che hanno una stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale. Essi sono individuati nelle tavole del Piano Operativo con un apposito perimetro.
2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e delle ES si sovrappongono con il perimetro alla zonizzazione delle aree rurali descritta e disciplinata nella Sezione III del Capo 2 del presente titolo delle NTA. All'interno degli ambiti la disciplina dell'area rurale è integrata dalle disposizioni prescrittive di cui al comma seguente che hanno la finalità di salvaguardare la visibilità e la complessiva percezione che degli insediamenti storici e delle emergenze storico architettoniche si hanno da punti di vista significativi del paesaggio, nonché di evitare alterazioni del paesaggio agrario della pianura e degli ambiti fluviali che sono in relazione con i centri 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.72 sono ammessi solo quelli di cui al comma 4 a condizione che sia dimostrata l'assenza di edifici da recuperare, nonché l'impossibilità di localizzarli all'esterno dell'Ambito di pertinenza. Qualora siano verificate entrambe le condizioni, la realizzazione degli annessi deve essere effettuata in prossimità di edifici esistenti, con dimensioni ed altezze contenute e con caratteristiche costruttive e materiali propri della tipica edilizia rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento deve garantire la conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio e deve inoltre prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione: a tal fine costituiscono riferimenti per gli interventi le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 71;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi e la salvaguardia dei coni visivi e delle visuali per la percezione dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche,
- nelle aree vincolate ai sensi della parte seconda e/o della parte terza del D.Lgs 42/2004 prevalgono in ogni caso le disposizioni e le procedure connesse al vincolo.

#### **Art. 89 - I nuclei rurali (NR)**

1. Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini, in genere di origine rurale e di antica formazione, che conservano una stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il territorio rurale, anche se la popolazione residente non ha più rapporti con l'attività agricola produttiva. Essi sono individuati con un'apposita campitura e sigla (NR) sulle tavole del PO.

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

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

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

Purchè compatibili con le funzioni agricole sopraindicate e con gli obiettivi di cui al comma 2, sono inoltre ammessi:

- artigianale di servizio
- turistico-ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale.

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

3.1 Sugli edifici classificati e sugli edifici non classificati esistenti al 1954 gli interventi ammessi sono quelli consentiti nelle zone A3, come indicati all'art. 43, comma 2 lettera b) e per gli edifici non classificati successivi al 1954 quelli di cui allo stesso articolo comma 2 lettera c). Gli interventi edilizi debbono rispettare le caratteristiche degli edifici di impianto storico ed anche sugli edifici non classificati debbono risultare coerenti con i caratteri della tradizionale edilizia rurale. Interventi diversi da quelli sopraindicati sono ammessi solo mediante redazione di Piano di recupero; sono in ogni esclusi gli interventi di

ristrutturazione urbanistica.

3.2 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei rurali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Su di essi si applicano le norme relative agli edifici a destinazione agricola ricadenti nell'area rurale adiacente ai nuclei NR. E' ammessa all'interno del nucleo rurale la realizzazione di annessi agricoli se assoggettati a programma aziendale e se di limitate dimensioni. I mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti verso le funzioni ammesse al precedente comma 2.1.

3.3 Le aree pertinenziali debbono essere sistematiche in coerenza con i caratteri del paesaggio agrario circostante; al loro interno, nell'ambito di un riordino dei manufatti pertinenziali esistenti, è ammessa la realizzazione di un posto auto coperto per unità immobiliare e ampliamenti dei manufatti fino al 20% della loro SE ed entro i limiti delle altezze esistenti. Tali interventi debbono rispettare i caratteri della tradizionale edilizia rurale.

#### **Art. 90 - Gli insediamenti della campagna abitata (CA)**

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatisi 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. Essi coincidono con gli insediamenti individuati nel PS dai seguenti mofotipi: *TR10 Campagna abitata* e *TR11 Campagna urbanizzata*, limitatamente per questo ultimo agli insediamenti prevalentemente residenziali. 2. 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, il riordino e la sistemazione dei confini dei lotti con la campagna.

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

2.1 Negli insediamenti CA sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone agricole E1. Piccole attività industriali e artigianali sono ammesse solo se esistenti e compatibili con la residenza.

##### **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, 3.4, 4.1, 4.2 dell'art.46 agli edifici classificati ed a quelli non classificati esistenti o successivi al 1954 ricadenti nelle zone B1.

3.2 Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti negli insediamenti CA 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. 91 - Gli insediamenti artigianali e industriali (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 200 mq aggiuntivi di SE per unità aziendale:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA IF	mq/mq 0,40
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,40
ALTEZZA MASSIMA H	ml 5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml 5,00

- per gli edifici 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 corredata da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.

#### **Art. 92 - Aree per depositi di materiali e attività produttive all'aperto nel territorio rurale (DA)**

1. Sono le aree del territorio rurale destinate a:
  - il deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia;
  - il deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto.
2. In queste aree il Piano Operativo subordina gli interventi di adeguamento e di trasformazione delle aree alla redazione di un progetto preliminare di complessiva sistemazione delle singole aree classificate DA, avente contenuti analoghi a quello dei Progetti unitari convenzionati. Per le aree di consistenti superfici e suddivise in più proprietà, è facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area (aventi comunque una superficie complessiva non inferiore al 50% del totale) quando accerti che la trasformazione prevista è coerente con gli obiettivi perseguiti dal piano e non compromette il conseguimento di una adeguata sistemazione della porzione residua.
3. Alle condizioni di cui al comma 2, è ammessa la realizzazione di modeste strutture a servizio dell'attività nel rispetto dei seguenti parametri e comunque fino ad una superficie coperta non superiore a mq. 100 per ciascuna area:
  - Indice di edificabilità territoriale IT: mq./mq. 0,05
  - Altezza massima: ml. 5,00
4. I Progetti preliminari dovranno regolamentare l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree adiacenti. I progetti di realizzazione e di adeguamento delle strutture di servizio dovranno essere corredata in particolare dalla previsione di diffuse piantumazioni, di messa in opera di schermature arboree perimetrali, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica e di realizzazione di parcheggi e aree di sosta interne. Il progetto di adeguamento deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto di obbligo unilaterale con il quale il titolare delle attività si impegna, al cessare delle attività, a ripristinare lo stato luoghi precedente alla trasformazione dell'area.

**Art. 93 - Le aree per attrezzature di interesse locale e di interesse generale e per impianti tecnologici nel territorio rurale**

1. Le aree del territorio rurale destinate ad attrezzature di interesse locale, ovvero ad attrezzature che costituiscono standard urbanistici, sono rappresentate sulle tavole del PO come indicato all'art. 109 comma 1 e sono disciplinate come indicato agli articoli 109-114.
2. Le aree del territorio rurale destinate ad attrezzature di interesse generale sono quelle indicate all'art. 109 comma 2, sono rappresentate sulle tavole del PO come indicato allo stesso articolo e comma e sono disciplinate in conformità agli artt. 109 e 115 delle presenti NTA.
3. Le aree del territorio rurale destinate ad impianti tecnologici sono rappresentate sulle tavole del PO e sono disciplinate come indicato all'art. 116.

**Art. 94 - Insediamenti ed aree assoggettate a specifica normativa (EX)**

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale alcuni insediamenti ed aree che per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio, richiedono una specifica normativa per la particolare destinazione che già hanno o per la funzione che possono assumere.
2. Le aree sono individuate con apposita campitura sulle tavole del PO. Ciascuna di queste aree è distinta con sigla alfanumerica (EX.n) come indicato di seguito:
  - EX1: aree del territorio rurale destinate all'ampliamento di strutture produttive collocate sul confine interno del territorio urbanizzato; esse sono disciplinate al successivo comma 4.
  - EX2: aree destinate a maneggi ed impianti per l'equitazione.
3. In ciascuna di queste zone si applica la specifica disciplina riportata nei commi seguenti, fermo restando che per interventi diversi da quelli ivi previsti, si applica la disciplina dell'area E od EN in cui ciascuna di tali zone ricade.

**4. Arese EX1**

- 4.1 **Area EX1.1 - via delle Molina.** Sull'area in oggetto, posta in aderenza ad un insediamento industriale classificato in zona BR2 e individuato con asterisco\*, è consentito realizzare interventi di ampliamento delle strutture e delle attività esistenti alle seguenti condizioni:
  - gli interventi edilizi debbono essere rispettare i seguenti parametri edilizi calcolati in rapporto alla superficie dell'area EX1.1:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA IF	mq/mq 0,40
INDICE DI COPERTURA IC	mq/mq 0,40
ALTEZZA MASSIMA H	non superiore a quella dell'edificio esistente
DISTANZA MINIMA DAL CONFINI EST E SUD	ml 8,00

- il progetto dovrà prevedere un conveniente arretramento del fronte dei fabbricati da via delle Molina e la realizzazione, all'esterno della recinzione dello stabilimento, di parcheggi pertinenziali a contatto con la suddetta via. Al progetto dovrà essere associata la realizzazione del Vp57 e del Pp3 su via dei Bassi come condizione per il mutamento del tracciato di via dell'Isola che attraversa l'area EX1.1: a tal fine può essere utilizzata come sbocco su via dei Bassi il tracciato lungo la zona EX1.1 ed attraverso l'area dei sovraccitati Vp57 e Pp3 così come indicato sulla tavola del PO.

- il progetto di ampliamento delle strutture esistenti dovrà inoltre prevedere un'adeguata sistemazione delle aree dell'attuale stabilimento e dovrà curare con particolare attenzione l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico ambientale, con un accurata progettazione architettonica degli edifici e mediante la realizzazione di schermature arboree soprattutto sul confine est dell'area EX1.1 ed una qualificata sistemazione delle

arie di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.  
 - gli interventi di ampliamento sono assoggettati a progetto unitario convenzionato.

## 5. AreE EX2

- 5.1 **Area EX2.1 - C via Castronella.** Sull'area occupata da un club ippico sono ammessi interventi di contenuto ampliamento delle strutture esistenti alle seguenti condizioni:
- che siano mantenute le attività di maneggio ed equitazione per almeno 10 anni dalla fine dei lavori previa stipula di apposita convenzione con il Comune o sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo,
  - che l'ampliamento sia contenuto nel 20% della superficie coperta esistente ed abbia un'altezza non superiore a quella massima esistente ed in ogni caso contenuta in mt.7,50,
  - che l'area in oggetto sia adeguatamente sistemata nelle aree di ingresso e sui confini con le aree coltivate e sia dotata di idonee alberature di tipo autoctono.

## Art. 95 - Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

1. Il Piano Operativo individua con apposita rappresentazione e sigla le aree interessate da previsioni che sono state assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole dalla conferenza nella seduta del 11.02.2022.
2. Le aree sono individuate con la stessa sigla alfanumerica (A.n/ B.n/ C.n/ D.n) con cui sono state identificate in sede di conferenza di copianificazione. Sulle tavole del PO le previsioni a carattere edilizio sono riportate con una schematica rappresentazione dell'assetto interno come definito nelle schede di cui al comma 4. Le previsioni di opere e servizi pubblici sono rappresentate come le altre opere e servizi pubblici di progetto previsti dal PO e sono identificate dalla sigla alfanumerica della copianificazione (A.n o C.n) oltre che dalla sigla prevista per gli standard urbanistici.
4. Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell'Allegato 2B delle presenti NTA. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, il parere della conferenza di copianificazione e le eventuali condizioni o raccomandazioni da essa poste per la sua attuazione, il dimensionamento e i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alla previsioni, incluse le prescrizioni e gli eventuali indirizzi progettuali ed una schematica rappresentazione dell'assetto interno dell'area per le previsioni a carattere insediativo. Per queste ultime previsioni si applicano, in relazione alle dotazioni di standard le disposizioni dell'art. 10 delle NTA, incluso il divieto di monetizzazione degli stessi standard di cui al comma 6.
5. Nelle tavole del Piano Operativo è riportato il perimetro della previsione di copianificazione D4 "Insediamento grande struttura di vendita e logistica area Gonfienti" identificata dalla sigla COP.D4 con asterisco. Tale previsione non ha concluso le verifiche di cui all'art. 26 comma 2 della LR 65/2014 al cui completamento con esito positivo è subordinato l'inserimento nel Piano Operativo come indicato nelle conclusioni del verbale della conferenza di copianificazione del 15.04.2024 relativa alla Variante n.1 del Piano Strutturale. Fino all'inserimento nel Piano Operativo della previsione D4, sull'area perimetrata nelle tavole del PO si applica la disciplina delle aree agricole E2 di cui all'art.80.
6. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione che interessano beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004 sono tenute al rispetto delle disposizioni del PIT-PPR come richiamate negli artt.128, 129, 130 delle presenti NTA. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ancorché non ricadenti in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004, sono comunque tenute al rispetto delle disposizioni contenute nella parte IV delle NTA, ivi incluse quelle relative alla VAS e alla VincA di cui all'art.135.

## **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. 96 - Classificazione degli interventi di trasformazione urbana**

1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi di completamento edilizio (AC)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)
- gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana (AR)
- gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi artt. 125-126 LR 65/2014 (ARU)
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)
- 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 AC sono elencati e dimensionati nell'Allegato 2A delle presenti NTA, in apposite tabelle corredate di note,
- gli interventi di tipo CT, AR, ARU, AT, AA sono dettagliatamente illustrati nell'Allegato 2A attraverso schede dedicate a ciascun intervento.

4. Nel presente Capo, al successivo art. 103, sono descritti e disciplinati gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti strumenti urbanistici comunali che sono attualmente in corso di realizzazione.

5. Nel Capo 2 del presente Titolo sono specificate le modalità di applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio, del trasferimento di volumi che interessano anche gli interventi di trasformazione urbana. Nell'ambito del Capo 2 sono definite e normate anche le possibilità e le modalità per il trasferimento dei volumi anche attraverso l'individuazione delle aree di decollo e di atterraggio dei volumi.

##### **Art. 97 - Interventi di completamento edilizio (AC)**

1. Le aree per interventi di completamento edilizio AC sono costituite da lotti liberi posti all'interno dei tessuti urbani residenziali e/o produttivi sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto edilizio e, ove possibile e necessario all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.

2. Le aree per interventi di completamento edilizio sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:

- ACR: interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale
- ACP: interventi di completamento edilizio a destinazione industriale e artigianale
- ACT: interventi di completamento edilizio a destinazione terziaria: direzionale e/o commerciale e/o turistico ricettiva.

3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro che include la superficie fondiaria e le eventuali aree da destinare a viabilità, a parcheggi

pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescriverne la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AC, anche aree a verde privato che, in tali casi a differenza di quanto stabilito all'art. 64 comma 2, concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici.

4. Nelle aree AC il Piano Operativo si attua per intervento diretto e nei casi in cui è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione mediante intervento diretto convenzionato. Sono ammesse, solo previa redazione di progetto unitario convenzionato, modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la superficie complessiva di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO e dalle schede non venga ridotta.
5. Nelle aree AC sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel paragrafo 1 dell'Allegato 2A, di seguito alla tabella dei parametri urbanistici ed edilizi degli interventi. Si fa presente che nel primo Piano Operativo non sono previste aree per interventi ACP, ne' per interventi ACT.
6. Nelle aree AC sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni indicate nell'Allegato 2A. L'utilizzazione edificatoria delle aree AC è subordinata all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere correlate previste dal Piano Operativo (parcheggi od altri spazi pubblici); ove esplicitamente indicato nell'Allegato 2A non è fatto obbligo di realizzare dette opere ma è prescritta la sola cessione gratuita delle aree destinate alla loro realizzazione.
7. Le aree AC sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.108, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. In tal caso l'intervento deve essere assoggettato a progetto unitario convenzionato e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AC, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
8. Sugli edifici esistenti nelle aree AC fino al rilascio del permesso di costruire convenzionato o fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A.

#### **Art. 98 - Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)**

1. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani (CT) sono aree di limitata estensione poste in contesti insediativi già dotati, almeno in parte, di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità come indicato nelle tavole del PO.
2. Le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:
  - CTR: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale
  - CTP: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione industriale e artigianale
  - CTT: interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione terziaria: direzionale e/o commerciale e/o turistico ricettiva.
3. Ciascuna di dette aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescriverne la

localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area CT, anche aree a verde privato che, in tali casi a differenza di quanto stabilito all'art. 64 comma 2, concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali ulteriori aree a verde privato e delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata.

4. Nelle aree CT il Piano Operativo si attua previa redazione di progetto unitario convenzionato, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede dell'Allegato 2A. Nell'ambito di tale piano sono ammesse modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:

- le modifiche non devono interessare gli interventi sulla viabilità,
- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
- la quantità di aree pubbliche risultante dalle tavole del PO o dalle schede non deve essere ridotta.

5. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree CT sono definite nelle schede degli interventi riportate nell'Allegato 2A.

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

7. Le aree CT sono individuate come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.108, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo. L'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area CT, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

8. Sugli edifici esistenti nelle aree CT fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A.

#### **Art. 99 - Interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR)**

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali, secondo quanto indicato agli artt. 61-62 delle presenti norme, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e di complessiva riqualificazione delle aree perimetrati. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescriverne la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AR, anche aree a verde privato che, in tali casi a differenza di quanto stabilito all'art. 64 comma 2, concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A, in un'apposita scheda per ogni intervento AR, l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche.

2. Nella stessa scheda dell'Allegato 2A sono precise le modalità di attuazione della previsione secondo la seguente distinzione:

- gli interventi più significativi che riguardano le aree di maggiore complessità ed estensione

sono assoggettati a piano attuativo (piano di recupero),

- gli interventi che interessano le aree di modeste dimensioni e di minore complessità sono assoggettati alla redazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) a condizione che non siano apportate modifiche significative al disegno interno dell'area e che siano integralmente rispettate le prescrizioni e gli indirizzi della stessa scheda; in caso contrario si dovrà procedere alla redazione di un piano attuativo (piano di recupero).

3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norma, si intendono, nell'ambito della redazione del progetto unitario convenzionato, come modifiche significative nel disegno interno dell'area le modifiche che riguardano i tracciati della viabilità, la localizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, la localizzazione della superficie fondiaria e, nei casi in cui abbiano carattere prescrittivo, le localizzazioni delle aree a verde privato. Non sono considerate modifiche significative nel disegno interno dell'area limitate rettifiche della superficie fondiaria, delle sedi viarie e delle aree destinate a spazi e servizi pubblici a condizione che non riducano la superficie complessiva delle aree destinate a standard urbanistici.
4. Le destinazioni d'uso di ciascuna area AR sono indicate nelle apposite schede dell'Allegato 2A. Nello stesso Allegato 2A sono precisati le caratteristiche dimensionali delle aree e degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi.
5. Il progetto unitario convenzionato o il piano attuativo dovranno individuare:
  - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche, puntando a raggiungere una dotazione complessiva di mq. 18 di spazi pubblici per ogni abitante insediabile e le dotazioni di standard minimi per le funzioni non residenziali; negli interventi assoggettati a PUC non è richiesto il raggiungimento dello standard di 18 mq/abitante ma è in ogni caso dovuta una dotazione di parcheggi pubblici secondo i parametri dell'art.19 per ogni funzione da insediare;
  - l'organizzazione e l'ubicazione degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi;
  - l'eventuale viabilità di progetto;
  - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto paesaggistico ambientale e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
6. Le aree AR sono individuate, fatte salve diverse indicazioni delle schede norma, sia come aree di decollo che di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.108. 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 del 20% la SE ammessa nell'area e le altezze massime previste nella scheda,
  - che non si superi di oltre il 10% la Superficie coperta ammessa dalla scheda norma
  - che le destinazioni d'uso rientrino fra quelle ammesse al precedente comma 4.
 Il decollo e l'atterraggio di volumi è disciplinato dall'art. 108 e deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.
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 conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A.

**Art. 100 - Interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125 -126 della LR 65/2014 (ARU)**

1. Il Piano Operativo, oltre alle aree AR di riqualificazione urbana del precedente art.99, individua altre 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.n) nelle tavole del PO e sono descritte e disciplinate nelle schede di un apposito paragrafo dell'Allegato 2A. Nell'introduzione di detto paragrafo sono illustrati i motivi della scelta delle 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 e delle sue caratteristiche; gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana da perseguire; il dimensionamento di massima e le destinazioni d'uso ammesse; gli elementi vincolanti e le modalità di attuazione dell'intervento, inclusa l'indicazione sugli interventi ammissibili nella fase transitoria.
3. Le 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.61 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 riconoscimento 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.108. La possibilità e le condizioni di decollo e/o di atterraggio devono essere esplicitamente ammesse e definite nelle schede contenute nel presente PO per gli interventi da esso già previsti oppure nelle schede che saranno redatte a seguito delle procedure indicate al comma 3.

**Art. 101 - Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT)**

1. Sono interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani gli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino e al completamento della struttura urbana, alla ricucitura della viabilità, all'incremento dei servizi ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale.
2. Le aree per interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani sono così distinte in relazione alla destinazione d'uso:

- ATR: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale
- ATP: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione industriale e artigianale
- ATT: interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione terziaria: direzionale e/o commerciale e/o turistico ricettiva.

3. Le aree AT sono rappresentate nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad essa connesse e della superficie fondiaria. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescriverne la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AR, anche aree a verde privato che, in tali casi a differenza di quanto stabilito all'art. 64 comma 2, concorrono alla determinazione della superficie fondiaria ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile, delle eventuali ulteriori aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche. Nella scheda dell'Allegato 2A sono indicati: la superficie territoriale dell'area di intervento e degli eventuali compatti, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi al cui rispetto è subordinata la realizzazione dell'intervento.
4. Le aree AT sono assoggettate a piano attuativo di iniziativa privata e/o di iniziativa pubblica, secondo le indicazioni contenute nelle singole schede. In sede di redazione del piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Piano Operativo, alle seguenti condizioni:
  - non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
  - le quantità di spazi pubblici per standard rappresentati sulle tavole del PO e, se superiori, indicate nelle schede dell'Allegato 2A costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
  - devono essere rispettati gli elementi e le condizioni vincolanti 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 conservativa, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A - Parte 1
6. Le aree AT, se previsto dalle schede dell'Allegato 2A, sono individuate come aree di decollo e/o come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato all'art. 108, nei limiti ed alle condizioni stabilite nello stesso articolo e, ove necessario dalla scheda dell'Allegato 2A. Il decollo e l'atterraggio di volumi deve essere espressamente previsto nella convenzione con il quale viene autorizzata la trasformazione delle aree AT, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro il quale esso può essere esercitato a pena di decadenza.

#### Art. 102 - Aree di atterraggio funzionali alla rilocizzazione 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 insediativa e 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'indicazione, oltre alla superficie fondata, della viabilità principale, dei parcheggi pubblici e delle aree destinate ad ulteriori standard pubblici. Se ritenuto necessario (in particolare quando si intende prescriverne la localizzazione) possono essere individuate, all'interno del perimetro dell'area AA, anche aree a verde privato che, in tali casi a differenza di quanto stabilito all'art. 64 comma 2, concorrono alla determinazione della superficie fondata ed alla verifica dei parametri urbanistici. Nell'Allegato 2A l'assetto dell'area è esemplificato con l'indicazione dell'area edificabile (superficie fondata), 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 compatti, 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 2A. 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 45% della SE complessiva. Non è altresì consentita l'attivazione dell'area AA se il piano attuativo non prevede almeno il 65% 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. 105 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. 108.
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 e con le percentuali indicate all'art. 127.
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. 103 - Interventi di trasformazione in corso di attuazione**

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e campitura gli interventi di trasformazione previsti o confermati dai previgenti strumenti urbanistici generali che sono attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire convenzionati e gli interventi assoggettati a piani attuativi, a

progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali. Non sono rappresentati sulle tavole del PO (fatta eccezione di norma per gli interventi che interessano superfici fondiarie superiori a 5000 mq) gli interventi diretti in corso di attuazione con titolo rilasciato ed efficace o con titolo sostitutivo del permesso di costruire: a detti interventi diretti si applicano comunque le disposizioni del presente articolo.

2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA degli stessi strumenti urbanistici generali, dai permessi di costruire o dai contenuti e dalle norme dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU o del PRG.
3. Il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione non è compreso nel dimensionamento previsto dal PO ma se i titoli abilitativi per gli interventi diretti e le convenzioni per i piani attuativi e i progetti unitari convenzionati sono successivi all'adozione del PS partecipano al prelievo dal dimensionamento dello stesso PS. 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 1 delle presenti NTA.

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

### **Art. 104 - 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 105-107.
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. 108.

### **Art. 105 - 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. 103.
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 determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivate dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.

4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 3:
  - i quantitativi di SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
  - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PO prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
  - gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
  - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia sociale e gli obblighi relativi alle quote obbligatorie di atterraggio di volumi da trasferire;
  - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PO prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute 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 permute 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. 106 - Compensazione urbanistica e credito edilizio**

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PO, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui

quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal PO, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo VI delle 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. 107 - 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. 108 - Trasferimento di volumi. Aree di decollo e aree di atterraggio**

1. Il trasferimento dei volumi è una delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.
2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite, oltre che dal presente articolo, dalla disciplina di zona e di tessuto e per le aree di trasformazione dalle relative schede. 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. 3.1 Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:
  - gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
  - gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e lungo la viabilità pubblica di cui all'art.38, commi 5 e 6,
  - i volumi demoliti e non ricostruiti di cui è espressamente previsto nelle presenti norme e nelle schede degli Allegati 2A e 2B la possibilità di trasferimento nelle zone di atterraggio,

#### **3.1 Arese di decollo**

- 3.1 Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:
  - gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
  - gli immobili da demolire o delocalizzare indicati nelle presenti norme, inclusi gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e lungo la viabilità pubblica di cui all'art.38, commi 5 e 6,
  - i volumi demoliti e non ricostruiti di cui è espressamente previsto nelle presenti norme e nelle schede degli Allegati 2A e 2B la possibilità di trasferimento nelle zone di atterraggio,

#### **4. Arese di atterraggio**

- 4.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti NTA e nell'Allegato 2A, sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo, le aree

seguenti:

- aree di completamento edilizio ACR nei limiti di un incremento massimo del 10% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area dell'Allegato 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.99 comma 7,
- aree di rigenerazione urbana ARU nei limiti e con le modalità indicate all'art. 100 comma 4,
- aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR nei limiti di un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatorie indicate per ciascuna area nell'Allegato 2A,
- aree di atterraggio AA nella misura ed alle condizioni indicate all'art. 102.

4.2 Sulle aree di atterraggio ACR, CTR, ATR è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
- non può essere superato l'IC = 35 % per le aree ACR e CTR
- non può essere superato il 10% della superficie coperta ammessa per le aree ATR,
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda.

## 5. Disposizioni generali

5.1 I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.

5.2 Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate dalle presenti norme.

5.3 Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale dell'edificio definito all'art. 24 del DPGR 39/R/2018. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 20%,
- volumi di edifici da delocalizzare in quanto ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e in aree a pericolosità idraulica molto elevata o ricadenti in aree a pericolosità geologica molto elevata (art.38, commi 5 e 6): incremento 20%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione non residenziale: incremento 20%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione non residenziale a edifici a destinazione residenziale: riduzione 15%.

Gli incrementi e le riduzioni percentuali di volume sopraindicati si cumulano fra loro fino al raggiungimento rispettivamente di un incremento massimo del 40% e di una riduzione massima del 30% del volume virtuale da trasferire.

5.4 Il trasferimento di volumi nelle aree AR e ATR è assoggettato alla redazione di piani attuativi e, solo ove ammesso dalle schede norma dell'Allegato 2A, alla redazione di progetti unitari convenzionati; nelle aree BR, 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. 109 - 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 (IS)
- aree per attrezzature di interesse comune (AI)
- 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. 110-114.

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. Esse sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e sigla, distinguendo le attrezzature esistenti e quelle di progetto; esse sono disciplinate al successivo art. 115.

##### **Norme generali**

3. Le aree per attrezzature di interesse locale e per attrezzature di interesse generale sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

4. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole aree od attrezzature, nell'ambito delle aree destinate a attrezzature di interesse locale o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni 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. 110 - Aree per l'istruzione (IS)**

1. Sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3. Sulle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti (ISe) e aree di progetto (ISp).
2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste, nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

**Art. 111 - Aree per attrezzature di interesse comune (AI)**

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Sulle tavole del PO sono distinte fra aree esistenti (Ale) e aree di progetto (Alp).
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. 112 - Cimiteri e relative fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del PO in conformità alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..
2. Sugli edifici esistenti all'interno delle suddette fasce sono ammessi gli interventi edilizi indicati al comma 7 del citato art.338, purché conformi alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente ed alla disciplina di zona definita dal Piano Operativo.
3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto con i criteri e le modalità indicati ai commi 5 e 6 del citato art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

**Art. 113 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)**

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree

alberate, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani di interesse locale, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti (Ve - VSe) ed aree di progetto (Vp - VSp).

2. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei 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. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistematiche 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 di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.
7. Le aree per impianti sportivi, sia pubblici che privati, comprese fra via di Gramignano a nord, via Barberinese ad est e la circonvallazione sud ed ovest, sono assoggettate alla redazione di un "progetto guida" complessivo di iniziativa pubblica. Tale progetto che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale prima che siano predisposti ed approvati i progetti di trasformazione delle singole aree pubbliche e private, è finalizzato a definire un quadro di riferimento per l'assetto di tutta l'area, al fine di coordinare gli interventi sulle infrastrutture e gli spazi pubblici, inclusi i percorsi ciclopedonali e la sistemazione delle fasce a verde lungo la circonvallazione ed al fine di fornire indirizzi per la realizzazioni degli impianti e dei servizi e delle funzioni ad essi connessi.

#### Art. 114 - Aree per parcheggi pubblici (P)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti (Pe) che di progetto (Pp), destinate a parcheggi pubblici. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree possono essere ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità, servizi igienici

- e distributori di acqua potabile, nonchè colonnine per ricarica elettrica degli autoveicoli a condizione che la gestione dei servizi sia pubblica o in regime convenzionato.
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% della superficie complessiva del parcheggio.
  5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.19 per i parcheggi pubblici.

#### **Art. 115 - Aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3)**

1. Le aree per attrezzature di interesse generale sono quelle indicate all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68 e sono individuate con apposita campitura e sigla sulle tavole del PO distinguendo fra quelle esistenti e quelle di progetto. Nel Comune di Campi Bisenzio sono presenti o sono previste le seguenti attrezzature di interesse generale:
  - le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (F1e - F1p)
  - i parchi pubblici urbani e territoriali (F2e - F2p).
2. Non sono considerate come attrezzature di interesse generale, le attrezzature sanitarie esistenti e non sono considerati tali i parchi urbani aventi un interesse esclusivamente o prevalentemente locale.
4. Alle attrezzature di interesse generale si applicano le norme generali di cui all'art. 109 commi 3-7, ivi inclusa la disposizione che l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
5. In considerazione del fatto che il territorio di Campi Bisenzio è parte integrante del sistema metropolitano di Firenze e Prato e che le attrezzature di interesse generale (scolastiche per l'istruzione superiore all'obbligo e sanitarie ospedaliere) a servizio dell'area sono concentrate nei due capoluoghi e soprattutto a Firenze, non si ritiene necessario che sia verificato per le attrezzature di interesse generale il rispetto dai rapporti minimi indicati al citato art.4 punto 5 del D.M. 1444/1968.

#### **CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici**

#### **Art. 116 - Aree per impianti tecnologici (IT)**

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle

tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti (ITe) ed aree di progetto (ITp).

3. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

### CAPO 3 - Le infrastrutture per la mobilità

#### **Art. 117 - 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. Alle zone destinate alla viabilità veicolare fanno riferimento anche le aree destinate al centro direzionale e per servizi autostradali posto all'intersezione fra le autostrade A1 e A11: tali aree sono disciplinate nel presente articolo al successivo comma 7,
2. Il Piano Operativo individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, i tracciati viari esistenti da ristrutturare o adeguare e quelli di nuova realizzazione. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Piano Operativo hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. La viabilità di progetto deve essere realizzata in conformità agli obiettivi di funzionalità e di compatibilità paesaggistica e ambientale perseguiti dal Piano Operativo ed esplicitati nei successivi commi 5 e 6.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada. Il Comune con appositi atti provvede ai sensi del Nuovo Codice della Strada, a classificare la rete viaria che insiste sul territorio comunale e ad individuare il perimetro dei centri abitati.
6. Gli interventi per la realizzazione di nuovi assi viarii 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 che presentano caratteristiche di pregio che richiedono una specifica attenzione.
7. Centro direzionale e per servizi autostradali

E' disciplinato nell'ambito delle zone destinate alla viabilità veicolare il centro direzionale e per servizi della rete autostradale posto all'intersezione fra le autostrade A1 e A11 nell'area a confine con il Comune di Sesto Fiorentino. Sull'area sono ammessi gli interventi necessari a conservare e se necessario riqualificare ed ampliare gli edifici e le strutture esistenti per l'attuale destinazione e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- sugli edifici classificati come architetture contemporanee di significativo interesse si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 e per gli edifici e le aree tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 le disposizioni e le procedure di cui allo stesso Decreto Legislativo,
- gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 20% della SE esistente e dell'altezza massima degli edifici da ampliare,

- gli interventi debbono rispettare le caratteristiche dei luoghi e degli edifici esistenti e il corredo di aree a verde e piantumate in cui essi sono inseriti.

#### **Art. 118 - 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.
3. 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 ricorrono le condizioni di cui al comma 3 dello stesso art.26, non deve essere inferiore a mt. 7,50.
4. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato, 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.
5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa di realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili). Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art. 120 in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal PO o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla disciplina di zona ad eccezione delle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e con la limitazione che gli eventuali ampliamenti o addizioni funzionali non dovranno ridurre la distanza del fabbricato dal confine stradale.

#### **Art. 119 - Aree destinate alle linee ferroviarie e tramviarie**

##### **Aree destinate alle linee ferroviarie**

1. Sono le aree delle due linee ferroviarie che, per brevissimi tratti, attraversano il territorio comunale: a nord la linea Firenze - Lucca - Viareggio e a sud, lungo la valle dell'Arno, la linea Firenze - Empoli - Pisa. Nelle tavole del PO tali aree sono individuate con un'unica campitura che copre le zone destinate al tracciato, ai servizi e agli edifici necessari al trasporto ferroviario: sulla linea Firenze - Empoli - Pisa la stazione di S.Donnino.
2. Dette aree sono riservate agli interventi di potenziamento della linea ferroviaria, agli interventi di conservazione se necessario di ampliamento delle stazioni di sosta e degli altri edifici ferroviaria, alla realizzazioni di nuovi edifici opere e manufatti funzionali sia ai servizi di trasporto dei passeggeri che delle merci.
3. Il Piano Operativo ammette la redazione di progetti di iniziativa pubblica di sistemazione della stazione e delle aree ad esse adiacenti finalizzate a dare un coerente assetto ai servizi di trasporto per migliorarne l'accessibilità e incrementarne l'intermodalità attraverso la previsione di adeguati spazi di parcheggi, la localizzazione di fermate del trasporto pubblico

locale e di ciclostazioni, il potenziamento dei servizi della stessa stazione ferroviaria.

*Arene destinate alle linee tramviarie*

4. Sulle tavole del PO con apposita campitura sono indicate le aree destinate alla linea tramviaria 4.2, secondo tratto della linea tramviaria 4 che da Firenze attraverso via Pistoiese raggiunge il centro di Campi Bisenzio, presso villa Rucellai. Sulle tavole è indicato anche il tracciato di progetto della linea tramviaria e la localizzazione di massima delle stazioni. Le aree di pertinenza sono destinate alla realizzazione dell'opera e di un adeguata fascia di rispetto ed alla realizzazione delle fermate e dei servizi per il trasporto tramviario.
5. La previsione della linea tramviaria è stata sottoposta, per i tratti in cui ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014. La scheda dell'intervento, contenuta sotto la sigla A.1 nella parte seconda del Doc. 2A allegato alle presenti NTA, illustra la previsione e dà conto delle conclusioni della conferenza di copianificazione.

**Art. 120 - Distributori di carburante e servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli**

*Impianti di distribuzione carburanti*

1. Sulle tavole del PO 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. Nei commi seguenti, come previsto all'art. 68, comma 2 della LR 62/2018, sono indicati i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n. 32.

*3. Prescrizioni e criteri per la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti*

3.1 Nuovi impianti di distribuzione dei carburanti non sono ammessi:

- nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio,
- nelle aree ricomprese nelle zone "A" di cui al DM 1444/1968 o nelle zone ad esse assimilate ai sensi del presente PO,
- nelle aree a pericolosità idraulica o geologica molto elevata come indicate nelle indagini del PS vigente e negli strumenti della pianificazione di settore vigenti (PAI e PGRA).

3.2 Sono criteri da rispettare per la localizzazione di nuovi impianti di localizzazione di impianti di distribuzione carburanti:

- localizzazione preferenziale lungo le principali direttive viarie dell'area,
- localizzazione in contesti urbani non caratterizzati da specifici valori storico architettonici e insediativi e preferibilmente in zone a bassa densità edilizia e prevalentemente non residenziali,
- compatibilità con le disposizioni del Codice della Strada e con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico sanitarie.

3.3 Il rispetto delle prescrizioni e dei criteri localizzativi sopraindicati deve essere verificato in sede di formazione dei titoli abilitativi.

*4. Caratteristiche delle aree e degli impianti*

4.1 Le aree per nuovi impianti di distribuzione carburante devono essere a diretto contatto con la viabilità ed avere accessi conformi alle disposizioni del Codice della Strada; debbono avere adeguate dimensioni e le porzioni interessate da nuove costruzioni debbono essere localizzate nelle fasce di rispetto stradale.

4.2 La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa alle seguenti condizioni:

- superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline e volumi tecnici fino ad un massimo di mq 250;
- altezza massima degli edifici non superiore a ml. 4,50; sono ammesse altezze superiori

per volumi tecnici che si rendono indispensabili per oggettive esigenze a condizione che siano opportunamente trattati e/o schermati per ridurne l'impatto visivo;

- 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.

#### **Servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli**

5. I servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli se organizzati e gestiti come servizi a pagamento sono assimilabili agli impianti di distribuzione carburanti e possono essere localizzati lungo la viabilità sulla base degli stessi criteri, parametri e condizioni indicati nei precedenti commi per gli impianti di distribuzione carburanti.

6. Oltre che nelle fasce di rispetto della viabilità i servizi di ricarica elettrica degli autoveicoli, come sopra descritti, possono essere localizzati, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle zone D e comunque negli ambiti di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali, commerciali, direzionali e di servizio ovunque essi siano ubicati.

#### **Art. 121 - Verde di arredo stradale**

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sedi viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita 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. 122 - Piazze**

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del PO sono individuate con apposita campitura e sigla le piazze esistenti (PZe) e quelle di progetto (Pzp). È facoltà dell'Amministrazione Comunale ampliare le piazze esistenti o realizzare nuove piazze in significativi spazi e luoghi pubblici. La realizzazione di tali piazze non richiede variante al PO se non comporta acquisizione di aree mediante procedura espropriativa: la realizzazione di una nuova piazza o l'ampliamento di una piazza esistente è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto 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. 123 - Percorsi ciclopedonali**

1. Sono le zone destinate a percorsi ciclopedonali, inclusi gli itinerari ciclopedonali 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).

2. I percorsi ciclopedonali, di cui sopra comprendono i percorsi pedonali e le piste ciclabili in sede propria, nonché i percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopedonali sono indicati nelle tavole del Piano Operativo, distinguendo fra quelli esistenti e quelli di progetto. E' ammesso realizzare tali percorsi, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale. Il Piano Operativo non individua apposite aree od immobili destinate a ciclostazioni; è comunque consentito localizzare ciclostazioni nei parcheggi pubblici e negli spazi destinati a servizi per la mobilità.
4. La rete dei percorsi ciclopedonali individuata dal Piano Operativo ha valenza di piano comunale per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012.
5. E' facoltà dei Comuni 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 ciclopedonali.

#### **Art. 124 - Corridoi infrastrutturali**

1. Sulle tavole del Piano Operativo sono individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia per l'attuazione di previsioni infrastrutturali (in genere viabilità veicolare) che non hanno ancora raggiunto il livello di progettazione di fattibilità.
2. Su dette aree di salvaguardia, definite corridoi infrastrutturali, non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere permanente; sono ammessi esclusivamente manufatti temporanei, anche a destinazione agricola. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

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

#### **Art. 125 - Programmazione degli interventi per abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, persegue l'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e nelle strutture della città pubblica che negli spazi e negli edifici privati.
2. In conformità con quanto indicato dal comma 6 dell'art.95 della LR. 65/2014 il Piano Operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni della città e delle infrastrutture per la mobilità.

#### **Art. 126 - Piano per la protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del vigente Piano comunale di protezione civile approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 14 del 29.11.2022 devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;

- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art. 127 - Interventi di edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
  - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
  - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
  - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63 della LR 65/2014.
3. Nel Comune di Campi Bisenzio, al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia sociale, il Piano Operativo provvede a:
  - individuare apposite aree destinate integralmente o in parte prevalente ad interventi di edilizia sociale sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata o mista;
  - destinare ad edilizia sociale, negli interventi di trasformazione urbana di iniziativa privata prevalentemente residenziali esplicitamente indicati nelle schede del Doc.2A, quote percentuali della superficie edificabile SE massima ad usi residenziali sulla base dei seguenti parametri:
    - sono esclusi da tale obbligo tutti gli interventi di trasformazione ACR e gli interventi di trasformazione CTR con capacità edificatoria non superiore a 800 mq,
    - per gli interventi CTR e ATR con capacità edificatoria residenziale compresa fra 801 e 1800 mq di SE la percentuale da destinare ad edilizia sociale è dell'8%,
    - per gli interventi CTR e ATR con capacità edificatoria compresa fra 1801 e 3000 mq di SE la percentuale da destinare ad edilizia sociale è del 12 %,
    - per gli interventi CTR e ATR con capacità edificatoria superiore a 3000 mq di SE la percentuale da destinare ad edilizia sociale di almeno al 16%;
  - negli interventi di trasformazione di iniziativa privata di tipo AR, ARU, AA, se la capacità edificatoria è superiore a mq 2000 di SE può essere prescritta una quota da destinare ad edilizia sociale non superiore al 10%.
4. Gli interventi di trasformazione per i quali è prescritta la destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale della superficie residenziale SE da edificare sono indicati nelle schede dell'Allegato 2A: i parametri da utilizzare sono quelli del precedente comma 3. I casi in cui non è fatto obbligo, ad aree di trasformazione che pure rientrano nei parametri numerici sopraindicati, di contribuire alla realizzazione di edilizia sociale sono motivati dal carico di altri

oneri e di opere di interesse pubblico (sistemazioni stradali, standard urbanistici ed interventi simili) a cui sono assoggettati. In alternativa alla cessione della SE da edificare in aree già urbanizzate, è consentito cedere una equivalente SE di edifici residenziali esistenti oppure di corrispondere oneri aggiuntivi di urbanizzazione a destinazione vincolata nella misura stabilita da apposito Regolamento.

## PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

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

#### **Art. 128 - 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 Campi Bisenzio sono presenti:
  - aree incluse fra le “aree ed immobili di notevole interesse pubblico” di cui all’art.136 del D.Leg. 42/2004; esse sono descritte e disciplinate come indicato nel successivo art.129.
  - “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 142 comma 1 del D.Leg. 42/2004; esse sono descritte e disciplinate come indicato nel successivo art. 130.

#### **Art. 129 - Aree ed immobili di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Leg. 42/2004)**

1. Nel territorio del Comune di Campi Bisenzio sono presenti due aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del D.Lgs 42/2004. Esse sono descritte nei successivi due commi, ove si indicano i Comuni e le zone urbanistiche del PO che ricadono nei loro perimetri e si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle relative schede dell’Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, con particolare riferimento alle disposizioni prescrittive. Si precisa che la individuazione delle zone urbanistiche che ricadono nei perimetri delle aree tutelate per decreto ha un mero carattere descrittivo e non ha alcuna valenza normativa.
2. *Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell’autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato. (D.M. 20/05/1967 - G.U. n. 140 del 1967).* Motivazione: “La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un pubblico belvedere verso l’anfiteatro collinare e montano, in quanto dalla medesima si gode la visuale di celebri monumenti, quali le ville medicee di Petraia, Castello ed Artimino, di antichi borghi fortificati come Calenzano, Montemurlo, i cui nomi ricorrono nella storia della Toscana, nonché distese di boschi di pini che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale quanto mai suggestivo”.
- 2.1 Il vincolo di cui al D.M. 20/05//1967 ricade, sul lato nord dell’autostrada, in prevalenza sul territorio urbanizzato della zona industriale di Campi Bisenzio e sul lato sud interessa soprattutto il territorio rurale della zona E1, del Parco fluviale del F. Bisenzio, del t.Marina e del t.Marinella (zona EN2) e delle aree umide EN1 dell’Oasi di Focognano. L’area vincolata è descritta e disciplinata nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, della struttura eco sistemica/ambientale, della struttura antropica, degli elementi della percezione nell’apposita scheda dell’Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 140/1967 del PIT-PPR, codice regionale 9000057, codice ministeriale 90074, tipologia d.
- 2.2 Nelle aree vincolate il PO persegue gli obiettivi indicati nella scheda del PIT-PPR come sintetizzati di seguito in relazione alle componenti strutturali del territorio: il mantenimento del sistema di aree umide, la tutela del sistema idrografico e la garanzia di qualità estetico-percettiva nell’inserimento di interventi di mitigazione del rischio

idraulico; il mantenimento delle aree non urbanizzate relittuali, la tutela e gestione attiva delle aree umide e palustri; la tutela della vegetazione ripariale e dell'integrità degli ecosistemi torrentizi, la riduzione dell'effetto barriera dell'asse autostradale; la garanzia che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il paesaggio, concorrono alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; salvaguardare e valorizzare residue visuali panoramiche e coni visivi verso: permanenze agrarie della piana, le emergenze architettoniche, la chiesa di S.Giovanni Battista, i borghi fortificati, lo skyline di Firenze, le sommità del Monte Morello, della Calvana e del Montalbano. Gli obiettivi sopraindicati sono assunti e perseguiti dal PO, sia attraverso la disciplina del territorio rurale (le zone E1 e E2, le zone EN1 e EN2) che la disciplina del territorio urbanizzato posto lungo l'autostrada.

- 2.3 Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo di cui al D.M. 20/05//1967 riferite alle componenti strutturali del territorio (struttura idrogeomorfologica, struttura eco sistemica/ambientale, struttura antropica, elementi della percezione) e già richiamate nell'art.16 della Disciplina del Piano Strutturale. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nel perimetro del territorio assoggettato al vincolo debbono rispettare le prescrizioni contenute nella scheda 140/1967 del PIT-PPR che si allega al doc.6 "Relazione di conformità al PIT-PPR" del presente PO.
3. *La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze. (D.M. 23/06/1967 - G.U. n. 182 del 1967).* Motivazione: "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa".
- 3.1 Il vincolo di cui al D.M. 23/06//1967, nella parte nord del territorio comunale, ricade in prevalenza sulle aree e sugli insediamenti connessi all'intersezione fra A1 ed A11; nella parte centrale interessa ad est soprattutto le zone EN1 dell'Oasi di Focognano e ad ovest dell'autostrada le zone E1 e una piccolo porzione del territorio urbanizzato del capoluogo; nella parte sud del territorio comunale il vincolo interessa soprattutto le aree agricole e gli insediamenti produttivi a nord ovest del centro abitato di S. Donnino. L'area vincolata è descritta e disciplinata nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, della struttura eco sistemica/ambientale, della struttura antropica, degli elementi della percezione nell'apposita scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR: scheda 182/1967 del PIT-PPR, codice regionale 9048104, codice ministeriale 90047, tipologia d.
- 3.2 Nelle aree vincolate il PO persegue gli obiettivi indicati nella scheda del PIT-PPR come sintetizzati di seguito in relazione rispettivamente alla struttura ecosistemica/ambientale, alla struttura antropica e agli elementi della percezione del paesaggio: il mantenimento la conservazione del mosaico di agroecosistemi e boschi, la tutela della vegetazione ripariale e dell'integrità degli ecosistemi torrentizi, la riduzione dell'effetto barriera dell'asse autostradale sulle aree umide; la conservazione dei valori naturalistici e dei caratteri costitutivi del sistema di Siti Natura 2000; la tutela degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, la garanzia che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dei quadri naturali che si godono dall'autostrada e che i valori da essi espressi assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica; salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dall'autostrada verso le più varie formazioni orografiche, agrarie, forestali e verso il paesaggio silvano arricchito dai borghi o emergenze o semplici costruzioni rurali. Gli

obiettivi sopraindicati sono assunti e perseguiti dal PO, sia attraverso la disciplina del territorio rurale (le zone E1 e E2, le zone EN1) che la disciplina del territorio urbanizzato posto lungo l'autostrada.

3.3 Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo di cui al D.M. 23/06/1967 riferite alle componenti strutturali del territorio (struttura idrogeomorfologica, struttura eco sistemica/ambientale, struttura antropica, elementi della percezione) e già richiamati nell'art.16 della Disciplina del Piano Strutturale. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nel perimetro del territorio assoggettato al vincolo debbono rispettare le prescrizioni contenute nella scheda 182/1967 del PIT-PPR che si allega al doc.6 " Relazione di conformità al PIT-PPR" del presente PO.

#### **Art. 130 - Aree tutelate per legge (art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Nel territorio del Comune di Campi Bisenzio sono i 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**

**m - Zone di interesse archeologico.**

2. Il Piano Operativo ha provveduto ad effettuare una ricognizione dei beni suddetti in sede di Piano strutturale e gli esiti della ricognizione sono illustrati nel Doc.4 Ricognizione dei beni paesaggistici e sono riportati sulla tav. V01. Nei commi seguenti si richiamano, per ciascuna delle "aree tutelate per legge", le norme di tutela indicate dal PIT-PPR nell'Elaborato 8B.

3. **Territori contermini ai laghi.** Tali territori, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004, interessano gli intorni dei seguenti tre laghi: il lago Oceano posto nella parte ovest del territorio comunale fra via della Vigna e via Paganella, il lago Morello posto sul confine est del Comune nell'Area degli Stagni di Focognano, il lago del parco Chico Mendes a S.Donnino. Detti territori sono disciplinati all'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 7.1 alle lettere da a) ad e) gli obiettivi che, nei territori contermini ai laghi, devono persegui gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi;
- al punto 7.2 alle lettere da a) a d) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate soprattutto nella disciplina delle aree rurali e delle aree ad elevato grado di naturalità ove ricadono i laghi.
- al punto 7.3 alle lettere da a) ad f) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, debbono rispettare ove consentiti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica. Il rispetto di tali prescrizioni è richiamato nella disciplina delle zone E ed EN che circoscrivono i tre laghi tutelati.

4. **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua.** I corpi idrici interessati dal vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 sono: Il fiume Bisenzio, il torrente Marina, il Rio di Acqualunga

di Settimello ed un brevissimo tratto del Fosso di Dogaia a confine con il Comune di Sesto Fiorentino. Le fasce di rispetto di questi corsi d'acqua sono disciplinate all'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 8.1 alle lettere da a) ad f) gli obiettivi che, nei territori contermini ai laghi, devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica;
- al punto 8.2 alle lettere da a) ad o) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate soprattutto nella disciplina del territorio urbanizzato attraversato dai corsi d'acqua, nella disciplina delle aree rurali E e delle aree ad elevato grado di naturalità EN percorse da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nonché nelle disposizioni del successivo art. 131.
- al punto 8.3 alle lettere da a) ad h) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi debbono rispettare, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica.

5. Territori coperti da foreste e da boschi. I boschi e le foreste di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 coprono solo piccoli lembi del territorio comunale strettamente legati a corsi od a specchi d'acqua: lungo un breve tratto del corso nord del f. Bisenzio, nel parco Chico Mendes a S. Donnino e nell'Oasi di Focognano. Detti territori sono disciplinati all'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 12.1 alle lettere da a) ad i) gli obiettivi che, nelle aree boscate, devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi;
- al punto 12.2 alle lettere a) e b) le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che nel presente PO sono declinate soprattutto nella disciplina delle EN1 ed EN2, nonché in alcune specifiche norme delle NTA come il successivo art. 132.
- al punto 12.3 alle lettere a) e b) le prescrizioni che gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti debbono rispettare nelle aree coperte da foreste e da boschi.

6. Zone di interesse archeologico. Tali zone di cui all'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs. 42/2004, sono localizzate nell'area di Gonfienti nell'angolo nord-ovest del territorio comunale, a confine con il Comune di Prato ove tali zone si estendono ulteriormente. Esse sono disciplinate all'art.15 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR che definisce:

- al punto 15.1 alle lettera a) lo specifico obiettivo che in queste zone devono perseguire gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio (fra cui il PO), i piani di settore e gli interventi, ovvero: la tutela e la valorizzazione, compatibilmente con le esigenze di tutela, dei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte 2.a del D.Lgs 42/2004 e il contesto di giacenza;
- al punto 15.2 le direttive che devono trovare applicazione negli strumenti di pianificazione e di programmazione e che sono principalmente orientate a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche compatibilmente con il loro valore, con la vulnerabilità del sito e con la possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza.
- al punto 15.3 alle lettere da a) a c) le prescrizioni che gli interventi e le attività debbono rispettare nelle zone di interesse archeologico.

#### **Art. 131 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza e contesti fluviali**

1. Sulle tavole della disciplina d'uso del territorio 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, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art. 38 comma 5 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo e nell'art.108.
- 2.3 Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2.1, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedinali, 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.Leg. 42/2004.

## 3. Ambiti di pertinenza fluviale

- 3.1 Sulle tavole 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 applicazione agli indirizzi del Piano Strutture (art.18 comma 9 della Disciplina del Piano) il PO individua il contesto fluviale dei seguenti corsi d'acqua: i fiumi Arno e Bisenzio ed i torrenti Ombrone P.se, Marina e Marinella. Per il fiume Arno e per il torrente Ombrone P.se, in considerazione della modesta estensione che tali corsi d'acqua hanno nel territorio comunale, il contesto fluviale è limitato all'ambito di pertinenza fluviale. Per il Bisenzio, il Marina e il Marinella il contesto fluviale coincide con il Parco fluviale dei tre corsi d'acqua, identificato dalla zona EN2 e disciplinato all'art. 83.
- 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.leg. 42/2004 e per quanto riguarda il contesto fluviale del F.Bisenzio, del t. Marina e del t.Marinella in conformità con la disciplina dell'omonimo Parco fluviale (zona EN2).

**Art. 132 - Aree ed elementi vegetali di valore paesaggistico ed ecosistemico/ambientale e progetti per l'implementazione del verde e della forestazione urbana**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed in particolare con il PIT-PPR e sulla base delle sollecitazioni e delle indicazioni contenute nello studio “Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio” redatto da PNAT a supporto del presente PO, punta a salvaguardare il patrimonio boschivo, gli elementi vegetali di pregio paesaggistico e/o di valore ecosistemico esistenti sul territorio comunale nonchè a prevedere, favorire e sostenere l’incremento del patrimonio vegetale con interventi di forestazione urbana, di integrazione e differenziazione del paesaggio agrario, con estese ed organizzate dotazioni arboree sia in ambito urbano che nel territorio rurale.
2. Nel territorio del Comune di Campi Bisenzio le aree boscate, come evidenziato nelle tavole del PO e nel precedente art. 130 comma 5, sono estremamente limitate e localizzate solo in poche aree umide e per brevi tratti del corso del Bisenzio. Il Piano Operativo tutela tali aree in conformità all’art.142 comma 1 lettera g) del d. leg 42/2004. così come tutela le sistemazioni a parco e a giardino segnalate come aree a verde di particolare pregio (Vpreg), disciplinate dall’art.65 e connesse in genere ad emergenze storico architettoniche ES.
3. Nel territorio comunale non sono presenti alberi monumentali individuati secondo le disposizioni dell’art.7 della L.10/2013 e della LR 30/2015, Parte IV. Sono presenti alcuni alberi di particolare pregio e diverse siepi campestri che costituiscono elementi di valore paesaggistico ed ecosistemico e che sono stati individuati e censiti nel Piano Strutturale (tav. QC.09 e doc.3c del PS). Essi sono richiamati e disciplinati nel precedente art.85 al fine di preservarne la presenza e di farne elementi di riferimento per il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica che in queste aree di pianura è strettamente connessa alla rete idrografico ed al sistema delle aree umide.
4. Il Piano Operativo promuove l’incremento e la protezione delle aree boscate e di valore ecologico, delle dotazioni arboree ed arbustive con le seguenti previsioni ed azioni:
  - la previsione della Greenline come elemento di connessione ecologica e di compensazione paesaggistica ambientale (art.84),
  - la realizzazione del Parco fluviale del f.Bisenzio, del t. Marina e del t.Marinella (art. 83) e la riqualificazione e l’ampliamento dei parchi urbani e territoriali e delle aree umide (art.82),
  - la realizzazione di interventi di forestazione urbana programmati o di nuova previsione,
  - la messa a dimora di alberature ed arbusti connessa agli interventi di riqualificazione dei margini urbani di cui al successivo art.133,
  - le buone pratiche e le opere di sistemazione ambientale nel territorio rurale di cui all’art. 71 nonchè le opere di mitigazione e/o di compensazione ecologica, paesaggistica e ambientale indicate dalle presenti NTA e per le quali possono essere utilizzate anche le aree di previsione per l’ampliamento del sistema delle aree a verde pubblico e per il sistema dei parchi urbani e territoriali,
  - le premialità previste a sostegno degli interventi di riordino delle aree pertinenziali dei tessuti residenziali e produttivi e le premialità da prevedere per l’incremento delle dotazioni arboree nell’ambito degli incentivi per un’edilizia sostenibile e qualificata, come indicato all’art. 25.
5. Il PO ammette ove necessario e come disciplinato all’art.85 comma 2 lo spostamento delle essenze arboree e arbustive a condizione che siano messi in atto interventi compensativi al fine di non ridurre la superficie complessiva delle aree a verde ed il numero delle alberature.
6. Gli interventi di forestazione urbana e territoriale sono indicati sulle tavole del PO con apposita campitura e con distinte sigle per distinguere quelli esistenti (F4e) da quelli di progetto (F4p). E’ consentito effettuare interventi di forestazione urbana e territoriale anche in aree non individuate nelle tavole del PO, senza che questo costituisca variante allo stesso

Piano Operativo, a condizione che detti interventi siano di iniziativa pubblica oppure, se di iniziativa privata, siano concordati con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 133 - Progetti di riqualificazione dei margini urbani e varchi territoriali**

##### **Progetti di riqualificazione dei margini urbani**

1. I progetti di riqualificazione dei margini urbani sono individuati con apposito simbolo sulle tavole del PO ed interessano le aree di contatto degli insediamenti con il territorio rurale che 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 e di incrementare le dotazioni arboree nelle aree urbanizzate.

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. Per tutti gli interventi di sistemazione dei margini urbani costituiscono un riferimento le indicazioni contenute nelle "Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio" redatte da PNAT, allegate al presente PO, con particolare riferimento alle impostazioni delle sistemazioni ed alla scelta

##### **Varchi territoriali**

3. Nelle tavole del PO sono riportati con apposita simbologia i varchi territoriali indicati nella tav. P.04 del PS. Essi hanno la funzione di evitare la saldatura degli insediamenti esistenti, mantenendo inedificati i fronti liberi lungo le strade ed in profondità. In corrispondenza di detti varchi può essere ammessa solo la realizzazione di annessi agricoli di contenute dimensioni ed altezza, non altrimenti localizzabili e posizionati ad una distanza non inferiore a mt 100 dalla linea della strada.

#### **Art. 134 - Aree per opere di regimazione idraulica (CE)**

1. Il Piano Operativo individua nel modo seguente, sulle tavole della disciplina del suolo, le opere di difesa del territorio dal rischio idraulico quali casse di espansione e di laminazione:
  - con apposita campitura e con la sigla CEe le casse di espansione e di laminazione esistenti,
  - con la stessa campitura e con la sigla CEp le aree ove sono previste dal presente PO casse di espansione e di laminazione od altre opere per la mitigazione del rischio idraulico,
  - con apposito perimetro, sovrapposto alla zonizzazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, le aree interessate da interventi di tipo A e B per la riduzione del rischio idraulico di cui al DPCM 05/11/99 - Piano di bacino del fiume Arno, stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico (PRI).
2. Sulle aree individuate con la sigla CEp si applicano le disposizioni del presente articolo; sulle aree interessate dagli interventi strutturali di tipo A e B si applicano le specifiche disposizioni di cui al DPCM 05/11/99 - PRI, che comportano vincolo di inedificabilità con le precisazioni e le esclusioni definite nelle Norme 2 e 3 della Disciplina di Piano del PRI.
3. Le aree CEp sono preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti alla realizzazione di opere idrauliche. Le aree che, pur

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

4. Oltre a quelle indicate sulle tavole del PO, il Comune può, con apposite varianti allo stesso PO, individuare ulteriori aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità. 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) e, se le opere saranno gestite direttamente dai privati sulla base di apposita convenzione od atto d'obbligo, anche su aree destinate a verde privato.
5. E' consentito, purché compatibile con la funzione idraulica e con il raggiungimento delle prestazioni richieste a ciascuna opera, associare alla realizzazione delle casse di espansione e di laminazione di progetto interventi di arte ambientale (sul modello delle opere già realizzate su alcune delle casse esistenti) ed interventi ed opere di sistemazione naturalistica ambientale funzionali alla valorizzazione paesaggistica ed ecologica del territorio ed alla sua fruizione da parte.

## TITOLO IX - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA. FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

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

#### Art. 135 - Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia - VAS e VINCA

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 e per lo Studio di Incidenza, 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.136, 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, 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. In applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite delle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per i diversi "Interventi di trasformazione" di cui al Titolo VI Capo 1 delle presenti Norme, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del presente PO quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio Idrico Integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.

#### **Valutazione ambientale strategica (VAS) e di incidenza (VINCA)**

5. Il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina, con particolare riferimento alle previsioni concernenti gli "Interventi di trasformazione" di cui al Titolo VI Capo 1 delle presenti Norme, è sottoposto a specifica ed appropriata "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e smi; le analisi, le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti nel Quadro Valutativo (QV) e appositamente descritte nell'elaborato denominato "QV.1 Rapporto Ambientale di VAS" e in forma più semplificata nell'elaborato denominato "QV.3 Rapporto Ambientale di VAS. Sintesi non tecnica". In considerazione che il Comune di Campi Bisenzio è interessato dal "Sito della rete Natura 2000" denominato ZSC-ZPS "Stagni della Piana fiorentina e pratese" (IT5140001), il RA del PO è inoltre corredata di apposito "Studio di Incidenza ambientale" (SIA) per la VINCA (elaborato QV.2 del Quadro Valutativo).
6. Il RA, unitamente ai relativi allegati cartografici, grafici e documentali, costituisce parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste. Il RA contiene inoltre la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscano, in termini di indirizzi, prescrizioni e misure nella presente disciplina.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi (PA o PUC) del PO, ovvero i titoli abilitativi ed autorizzativi conseguenti all'attuazione delle previsioni dello stesso PO, si conformano alle prescrizioni e alle misure indicate nel RA. A tal fine, per le diverse previsioni concernenti la disciplina delle trasformazioni sono proposte "Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS", riportate nelle singole schede - valutative di cui all'Allegato QV.1c al Rapporto Ambientale di VAS, cui devono conformarsi gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO.
8. In attuazione dell'art. 5, c. 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, gli strumenti attuativi del PO, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte un Sito della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sullo stesso sito, contengono apposito studio finalizzato alla valutazione di incidenza (VINCA) di cui all'art. 5 del DPR 357/1997, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat e le specie e sull'integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, delle ulteriori disposizioni contenute nell'eventuale piano di gestione, nonché dei contenuti e delle risultanze dello SIA che corredata la VINCA del PO.
9. Gli strumenti, gli atti e titoli abilitativi da approvarsi in attuazione del PO si conformano altresì alle prescrizioni e condizioni contenute nell'adeguamento del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (PCCA), di cui al successivo articolo delle presenti Norme.

10. Tenendo a riferimento le prescrizioni di cui al precedente comma 7, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 e smi, le attività di valutazione degli atti di governo del territorio, con particolare riferimento alle previsioni soggette a "Piani Attuativi" (PA), ove richieste ai sensi di legge, tenendo conto delle valutazioni già svolte dal PO, si articolano esclusivamente secondo i seguenti contenuti:

- il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo alle prescrizioni e misure contenute nelle schede -norma del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e perequazione);
- la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione, nonché di quelle concernenti l'edilizia sostenibile e la promozione delle fonti energetiche rinnovabili;
- l'ulteriore controllo e la certificazione concernente l'erogazione di specifici servizi territoriali di cui al successivo comma 11.

11. I Programmi aziendali (PAPMAA), riferiti alle previsioni e alle categorie di intervento di cui all'art. 70 delle presenti Norme, qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi.

#### **Art. 136 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Fatte salve eventuali e più dettagliate disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio come indicato al comma 3 del precedente articolo 135, 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 modifica 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, anche ai sensi della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo, il DPGR 48/R/2003.

2.4 In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, se non già prescritto dalla disciplina di zona, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree autoctone e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici: a tal fine costituiscono un riferimento da seguire le indicazioni contenute nelle "Linee guida alla progettazione di Nature Based Solutions per il Comune di Campi Bisenzio" redatte da PNAT, allegate al presente PO. 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 impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3.3 La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

3.4 I progetti delle trasformazioni urbanistiche che comportano interventi sulle pertinenze esterne devono dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e devono valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d'acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento.

3.5 Le suddette realizzazioni di idonei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) sono obbligatorie, salvo documentati motivi, per piani attuativi e progetti che comportano impermeabilizzazioni superiori alla soglia di superfici permeabile individuata nel PO.

3.6 Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d'acqua e di ripristino di tratti di corsi d'acqua tombati.

### **4. Approvvigionamento e risparmio idrico**

4.1 In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai 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 preggiate per usi compatibili;

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpegno 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 frangiletto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

4.4 Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

4.5 Le opere sulla rete pubblica di approvvigionamento eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

4.6 Nelle zone di rispetto definite dall'art.94 comma 4 del D.Lgs 152/2006 sono escluse nuove previsioni individuabili come centri di pericolo ai sensi dello stesso comma. Per gli insediamenti che ricadono in dette zone di rispetto si applicano gli obblighi dettati dal comma 5 dello stesso art.94 sopracitato. Tali disposizioni interessa le zone di rispetto sia delle captazioni attive che di quelle in fermo impianto parziale.

## 5. Depurazione

5.1 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2 Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

5.3 Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

#### ***6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale***

6.1 Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;

b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2 Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

6.3 Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

6.4 In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

#### ***7. Inquinamento acustico***

7.1 Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e

funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite definiti dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La classificazione acustica del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale e i limiti associati alle diverse classi costituiscono quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione, di recupero e adeguamento dell'esistente.

#### 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. 137 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità

1. Il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti definiti nel Piano Strutturale.
2. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio. Sono definite tre fattibilità:
  - a) fattibilità in relazione agli aspetti geologici
  - b) fattibilità in relazione agli aspetti idraulici
  - c) fattibilità in relazione agli aspetti sismici.
3. Per ogni area soggetta a previsioni, con esclusione del territorio aperto, è stata redatta una apposita Scheda progetto in cui sono riportate le principali caratteristiche progettuali, le categorie di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici (ove presenti) e sismici, e sono dettate le specifiche prescrizioni, fornendo indicazioni in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e delle eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio.
4. Per le aree urbane ed extraurbane sono definite le condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici locali.
5. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali previste nel territorio comunale sono state differenziate secondo le categorie di fattibilità riportate di

seguito (valide per ognuno degli aspetti geologico, idraulico e sismico):

- a) Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - b) Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - c) Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edili.
  - d) Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
6. Sono di seguito riportati i criteri generali di fattibilità ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R, integrati da specifiche indicazioni in relazione ad ognuno degli aspetti analizzati (geologico, idraulico e sismico), che dovranno essere rispettati in relazione alle varie classi di pericolosità e condizioni di fattibilità.

#### **Art. 138 - Fattibilità per fattori geomorfologici**

1. Così come previsto dalla normativa regionale vigente in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione, è necessario rispettare i seguenti criteri generali.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata:
  - a) Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture; quelli non diversamente localizzabili devono essere subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.
  - b) Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di adeguati ed approfonditi studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, non devono comunque pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, limitare la possibilità di stabilizzazione definitiva dei fenomeni di dissesto e devono consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - c) Gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dovranno essere accompagnati da opportuni monitoraggi in relazione alla tipologia del dissesto.
  - d) Gli esiti dell'avvenuta messa in sicurezza, il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del monitoraggio e la delimitazione delle aree stabilizzate dovranno essere opportunamente certificate.
  - e) Potranno essere previsti interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area; in questi casi nel titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà essere dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: previsione, ove necessario, di interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, installazione di eventuali sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata:
  - a) La realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli

eventuali interventi di messa in sicurezza.

- b) Gli eventuali necessari interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non devono comunque pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e devono consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - c) Gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dovranno essere accompagnati da opportuni monitoraggi in relazione alla tipologia della criticità geomorfologica. Gli esiti dell'avvenuta messa in sicurezza, il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del monitoraggio e la delimitazione delle aree stabilizzate dovranno essere opportunamente certificate.
  - d) Potranno essere previsti interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area; della sussistenza di tali condizioni dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media 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.
5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Art. 139 - Fattibilità per fattori sismici**

1. Così come previsto dalla normativa vigente sono stati osservati i seguenti criteri generali da rispettare per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta la cartografia di Microzonazione Sismica di livello 1 (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS) e di livello 2 e, conseguentemente, effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica locale.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata, 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 accettare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo. 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 situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
  - a) 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";
  - b) 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);

- c) 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).
  - d) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei sedimenti;
  - e) 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.
  - f) limitatamente alle aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3), identificabile con aree alle quali sia attribuito un Fattore di amplificazione ( $F_x > 1.4$ ), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, par.3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, par.3.2.2 e par.7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:
    - realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d'indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
    - realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d'indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre 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.
5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica bassa non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **Art. 140 - Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi**

1. Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera e dell'acqua superficiale devono garantire la non compromissione della stessa.
2. Per le aree ricadenti nelle perimetrazioni della disponibilità idrica (D1, D2, D3 e D4 del Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino e riportate nella carta delle problematiche idrogeologiche del P.S. si rimanda alla normativa riportata nel piano sovraordinato suddetto.
3. Misure di protezione idrogeologica
  - a) Il reticolo idrografico e di gestione, individuato dalla Regione attuando quanto disposto

dalla Legge regionale 79/2012, è stato approvato la prima volta nel 2013 e aggiornato con Delibera di Consiglio 101/2016. Successivamente all'approvazione del Consiglio, il reticolo è stato adeguato esclusivamente dal punto di vista tecnico, con modifiche minime rispetto alla consistenza chilometrica complessiva (meno di 10 Km su tutto il territorio regionale). Le istruttorie, svolte congiuntamente con tutti i soggetti pubblici coinvolti, sono state approvate con Delibera di Giunta 1357/2017 (Testo atto - Allegato A) e Delibera 899/2018 e relativo allegato A. Il reticolo idraulico, così come precedentemente definito, è soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.

#### 4. Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano

- a) Al fine di tutelare le acque sotterranee e superficiali destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, in attuazione del disposto di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, sono da recepire le indicazioni riportate nella suddetta norma. È schematicamente indicata nella Carta delle problematiche idrogeologiche del P.S. l'estensione della zona di rispetto di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

#### **Art. 141 - Reticolo idrografico superficiale**

1. Il reticolo idrografico superficiale è costituito da tutti i corpi idrici (o parti di essi) che interessano il territorio comunale classificati ai sensi della L.R. n. 79/2012 e successivi aggiornamenti, e comprende in particolare:

- tutti i corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio (fiumi, torrenti, rii, fossi);
- gli specchi d'acqua di qualsiasi natura, ivi compresi gli invasi artificiali; - tutti gli elementi costitutivi - naturali o artificiali;
- dei corpi idrici, quali gli alvei, le golene, le sponde, gli argini, le briglie, le formazioni vegetazionali ripariali e le opere di regimazione idraulica. Non fanno parte del reticolo idrografico superficiale:
  - il reticolo minore, ancorché provvisto di individuazione catastale con doppia sponda e/o di denominazione propria;
  - gli elementi del microreticolo campestre, inteso come insieme delle sistemazioni idraulico-agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio, rappresentate come confini particellari privi di vegetazione riparia o costituenti capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli.

2. Il reticolo idrografico superficiale costituisce componente qualificata della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica del patrimonio territoriale, rappresentando quindi riferimento essenziale per le politiche volte alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, al mantenimento e recupero dell'equilibrio idrogeologico e della qualità biologica del sistema idrografico, al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica del territorio, in particolare nelle aree di pianura, anche mediante eliminazione di criticità e/o situazioni di degrado localizzate.

Esso è pertanto tutelato ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici, anche al fine di valorizzare i caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua principali e delle loro aree di pertinenza quali elementi identitari potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

La tutela dei corsi d'acqua è riconducibile a quanto indicato nell'art.3 della L.R. 41/2018.

L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato, finalizzati all'individuazione della sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di piena per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200).

Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti al mantenimento o al ripristino della funzionalità del reticolo idraulico, alla difesa del suolo e al contenimento dei fenomeni di esondazione, sono attuati nel rispetto dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale, facendo preferibilmente ricorso - ove paesaggisticamente compatibili - alle tecniche e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

Per le fasce adiacenti ai corsi d'acqua sono privilegiate forme di gestione sostenibile, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:

- mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
- favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
- evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.

Sono in generale privilegiati gli interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva, anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

3. Per l'intero reticolo idrografico di cui al punto 1 costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici - l'alveo, le aree goleinali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati.
4. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
    - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
    - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
    - 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
    - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
  - b) reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
  - c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sotterranei;
  - d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);

- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopedonali;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

#### **Art. 142 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi - invarianza idraulica**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione dovranno prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura. In ogni caso dovrà essere contenuta l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente. Dovrà essere garantito un invaso minimo pari al volume calcolato ipotizzando una pioggia oraria uniforme di intensità pari a 50mm/h estesa a tutta la superficie impermeabilizzata. Il calcolo terrà conto dell'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici semipermeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili. Lo scarico nel recettore dovrà essere tarato alla portata pre intervento utilizzando per la valutazione una pioggia di intensità sopradescritta tenendo in ogni caso conto di un diametro minimo della bocca tarata pari a 15cm, valore sotto al quale potrebbero verificarsi fenomeni di intasamento. Sono esclusi dalla presente prescrizione gli interventi che comportino una variazione di superfici permeabili inferiore ai 500mq.

#### **Art. 143 - Fattibilità in relazione al rischio alluvioni**

1. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.

I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere acquisiti dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale in relazione al tempo di ritorno Tr 30 e Tr 200 anni, fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale e del presente Piano Operativo.

2. Ogni considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed azioni finalizzate alla sua riduzione per la definizione dei criteri di fattibilità, deve avere a riferimento l'evento ricorrente con tempo di ritorno Tr 200 anni.
3. Le opere di mitigazione sono commisurate allo scenario di riferimento delle alluvioni poco

frequenti (P2) con franco di sicurezza minimo di 30 cm per battenti fino a 50 cm, 40 cm per battenti da 50 cm a 1 m e 50 cm per battenti superiori al metro.

4. L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione idrologico idraulica (quadro conoscitivo del PS) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/ R/2020. Nello specifico:

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018;
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018;
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010.

Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei vigenti e precedenti disposti normativi di cui al:

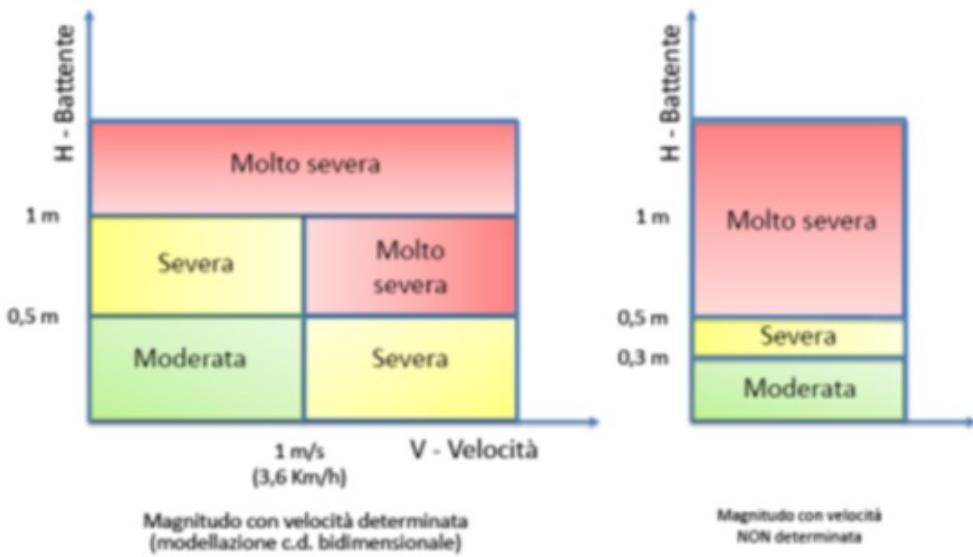
- DPGR 53/R/2011(abrogato);
- DPGR 5/R/2020;
- LR 41/2018;
- PGRA,

si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e la relativa aggettivazione susseguitasi nel tempo nei vari disposti normativi di riferimento correlati ai tempi di ritorno prefissati.

DPGR 53/R/2011	LR 41/2018 DPGR 5/R/2020	PGRA	Tempo di ritorno correlato
I4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	≤ 30 anni
I3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e ≤ 200 anni
I2 (media)	Alluvioni rare	P1 (bassa)	> 200 e comunque fondovalle

5. La LR 41/2018 introduce, all'art. 2, lettere h1, h2 e h3, il concetto di magnitudo idraulica, quale criterio per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico.

Si riporta il seguente schema esemplificativo relativo alla determinazione della classe di magnitudo idraulica in funzione della determinazione o meno della velocità della corrente.



6. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
7. I Piani Attuativi, i Progetti Unitari Convenzionati e i progetti edilizi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e/o poco frequenti, devono essere corredati da specifici elaborati grafici riportanti planimetrie e sezioni/prospetti in cui sia individuata, in termini di quote assolute (m s.l.m.), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito nel presente articolo.
8. Il livello idraulico di riferimento ai fini della progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere derivato dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PS, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.
9. Le proposte progettuali e/o le modellazioni idrauliche quantitative devono basarsi su dati altimetrici, individuati su cartografia Lidar, se disponibile, o su dati altimetrici derivanti da specifici rilievi di cui ne sia verificata la coerenza pianoaltimetrica con la cartografia Lidar.
10. La gestione del rischio di alluvioni, finalizzata al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico, sono assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della LR41/2018.
11. Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.
12. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.
13. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli

interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata.

14. Per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati - flash flood, devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA.

## **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 allo stato attuale alcun dimensionamento per le grandi strutture di vendita non essendo previste strutture di questo tipo sul territorio comunale, a parte la grande struttura di vendita della previsione di copianificazione COP.D4 il cui iter non è ancora giunto a conclusione e per la quale si fa riferimento agli esiti della conferenza di cui all' art. 26 comma 2 della LR 65/2014,
- 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 precedentiancorchè calcolati con diversi parametri. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana (dettagliatamente illustrati nell'Allegato 2A), del dimensionamento degli interventi assoggettati a conferenza di copianificazione (dettagliatamente illustrati nell'Allegato 2B), nonché di una stima di interventi urbanistici ed edili ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio piccoli interventi di completamento edilizio consentiti nelle diverse zone D del territorio urbanizzato, interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di riqualificazione insediativa ed urbana in aree degradate, interventi di rigenerazione urbana e simili. Tali valori sono individuati nelle tabelle con la dicitura "*plafond*" da intendersi come valori limiti non superabili per interventi non tabulati e non quantificabili né localizzabili esattamente per ciascuna destinazione d'uso nel territorio urbanizzato e per le fattispecie degli interventi nel territorio rurale non subordinati a

copianificazione ai sensi dell' art.25 comma 2 della LR 65/2014.

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 degli allegati 2A e 2B.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono il risultato della somma degli abitanti presenti al 31.12.2023, degli abitanti insediabili negli interventi in corso di attuazione, degli abitanti insediabili sulla base delle previsioni del PO che assommano sia gli interventi nelle aree di trasformazione 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.

Interventi in corso di attuazione convenzionati prima dell'adozione del PS vigente

Nella tabella sottostante la SE indicata è quella residenziale ancora da realizzare o ancora non occupata da abitanti. Il calcolo degli abitanti ancora da insediare, 1 ogni 35 mq di SE, definisce la quota da aggiungere ai residenti nel Comune e agli abitanti previsti dal nuovo Piano, per definire gli abitanti totali al fine della verifica degli standard.

Dimensionamento degli interventi residenziali in corso di attuazione convenzionati <u>prima</u> dell'adozione del PS vigente (DCC 101 del 16/06/2020)				
	Localizzazione	SE residenziale ancora da realizzare	Abitanti ancora da insediare	UTOE PS vigente
	PC3 LA VILLA (convenzionato nel 2013)	5000	143	2
	PMU 7.2 (convenzionato nel 2017)	1297	37	3
	PMU 4.16 (convenzionato nel 2020)	3220	92	2
		<b>9517</b>	<b>272</b>	

Nell'elenco che segue sono semplicemente citati i principali interventi non residenziali in corso di attuazione convenzionati prima dell'adozione del PS vigente, evidenziati anche nelle tavole del Piano:

- PMU 4.3 via di Centola - Utoe 2 (convenzionato nel 2020)
- SA\_1 GSV Coop - Utoe 2 (convenzionato nel 2020)
- il citato PMU 4.16 (convenzionato nel 2020) ha anche destinazione commerciale direzionale.

Nelle tabelle che seguono sono indicati per ciascuna UTOE e per l'intero Comune:

- il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO
  - il dimensionamento del PO
  - il dimensionamento residuo del PS al 13/05/2024.

Il dimensionamento del PO è rappresentato nelle tabelle che seguono consistenti in tre tipologie:

- le tabelle 1 che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, ovvero il dimensionamento degli interventi che prelevano dal dimensionamento del nuovo PS, adottato con DCC n. 101 del 16/06/2020, successivamente approvato nel 2021 ed oggi vigente;

- le tabelle 2 che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento degli interventi previsti dal presente, primo, Piano Operativo,

- le tabelle 3. che contengono, per tutto il territorio comunale e per ciascuna UTOE, il dimensionamento residuo del PS vigente, una volta dedotti i dimensionamenti dei prelievi effettuati dopo l'adozione del PS e prima dell'adozione del >PO (tabelle 1) e i dimensionamenti previsti dal presente PO (tabelle 2): la data di riferimento è il 13.05.2024.

Nella tabella 3 non è presente alcun dato negativo; ciò significa che tutti i dimensionamenti del nuovo PO sono verificati, ovvero che essi trovano accoglienza nel dimensionamento del PS vigente al 13.05.2024, aggiornato cioè ai prelievi effettuati dopo l'adozione del PS avvenuta in data 16.06.2020. I dati in base a cui è stato redatto il dimensionamento, in particolare quelli relativi alle tabelle 1, sono stati forniti dagli Uffici Comunali con aggiornamento alla data del 13.05.2024.

**TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024**

Comune di	Campi Bisenzio		Intero comune				Adozione PS:	DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	28,59					
Abitanti (31/12/2018)	47.383	Abitanti previsti	47.746					
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	363							
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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)				
<b>Residenziale</b>	<b>4.511</b>	<b>5.364</b>	<b>935</b>	<b>1.900</b>	<b>12.710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Industriale artigianale</b>	<b>57.201</b>	<b>1.462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.663</b>	<b>14.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commercio al dettaglio</b>	<b>2.297</b>	<b>1.500</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>3.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Di cui</i> MSV	2297	0	0	0	0	0	0	0
<i>Di cui</i> GSV	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Turistico - ricettiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale di servizio</b>	<b>1.009</b>	<b>3.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI</b>	<b>65.019</b>	<b>12.126</b>	<b>1.000</b>	<b>1.900</b>	<b>80.045</b>	<b>14.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024**

Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	1 - Nord				Adozione PS:	DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	4,18					
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	13							
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_001	SIGLA_ENT	UTOE_001					
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>								
		<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>				<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
		<i>Dimensionamento del PO(Art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4)mq SE</i>				<i>Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE</i>	<i>Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE</i>	
		<i>Nuova edificazione</i>		<i>Riuso</i>	<i>Total</i>	<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
		<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>			
<b>Residenziale</b>								
4279/C 12/01/2024			226					
4280/C 12/01/2024			227					
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>453</b>			
<b>Industriale artigianale</b>								
4252/SIL 19/08/2021			762					
4219/C 28/12/2020 COP.B2						14.043		
4222/C 29/12/2020			500					
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>1.262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.262</b>	<b>14.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commercio al dettaglio</b>								
4274/C 30/06/2023			1.500					
<i>Di cui MSV</i>								
<i>Di cui GSV</i>								
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Turistico - ricettiva</b>								
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale di servizio</b>								
4274/C 30/06/2023			3.500					

<b>TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024</b>							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	1 - Nord				DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	4,18				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	13						
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_001	SIGLA_ENT	UTOE_001				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>				<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
					<i>Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE</i>		<i>Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE</i>
					<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
	<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>			
convenzione Padel 09.05.2024		300					
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>3.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>							
-							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024**

Comune di	Campi Bisenzio	UTOE 2 - Centro				Adozione PS:	DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	13,58				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	189						
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_002	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
	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 rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			Nuova edificazione art. 25 c.2
<b>Residenziale</b>							
PUC V. BENEDETTO CROCE	2780						
PUC CASTRONELLA	796,31						
4251/C 07/04/2022		82					
4269/C 15/06/2023		275					
4284/C 05/03/2024		227					
4239/C 13/07/2021		602					
4218/C 23/12/2020		227					
4255/C 21/06/2022		222					
4238/C 10/08/2021		449					
4257/C 04/08/2022		227					
4283/C 14/03/2024		193					
4282/C 01/02/2024		197					
4286/C 20/03/2024		344					
<b>TOTALE</b>	<b>3.576</b>	<b>3.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.621</b>		
<b>Industriale artigianale</b>							
PMU 4.4	20099,25						
PMU 4.10	20485						
PMU 4.11	16617,07						
4271/C 20/03/2024		200					

<b>TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024</b>							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	2 - Centro				DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Kmq	13,58				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	189						
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_002	SIGLA_ENT	UTOE_002				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>				<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
					<i>Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE</i>		<i>Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE</i>
					<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
	<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>			
<b>TOTALE</b>	<b>57.201</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commercio al dettaglio</b>							
PA BUOZZI	1500						
PUC CASTRONELLA	797,38						
<i>Di cui</i> MSV	2.297						
<i>Di cui</i> GSV							
<b>TOTALE</b>	<b>2.297</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.297</b>	<b>0</b>
<b>Turistico - ricettiva</b>							
-							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale di servizio</b>							
PUC V. BENEDETTO CROCE	74				<b>0</b>		
<b>TOTALE</b>	<b>74</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>							
-							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	3 - Sud				DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Kmq	10,83				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	161						
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>				<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
					<i>Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE</i>		<i>Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE</i>
					<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>		<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
		<i>Nuova edificazione</i>		<i>Riuso</i>	<i>Totale</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	
	<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>			
<b>Residenziale</b>							
PUC ERBOSA	935						
PDR SIMON			935	1900			
4293/C 19/04/2024		195					
4292/C 18/04/2024		318					
4285/C 14/03/2024		227					
4278/C 04/01/2024		227					
4290/C 28/03/2024		218					
4231/C 04/06/2021		227					
4287/C 27/03/2024		227					
4227/SIL 12/05/2021		227					
<b>TOTALE</b>	<b>935</b>	<b>1.866</b>	<b>935</b>	<b>1.900</b>	<b>5.636</b>		
<b>Industriale artigianale</b>							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commercio al dettaglio</b>							
PDR SIMON			65				
Di cui MSV							
Di cui GSV							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TAB.1 Interventi in corso di attuazione convenzionati o interventi diretti rilasciati dopo l'adozione del PS vigente e prima dell'adozione del PO, aggiornato al 13/05/2024</b>								
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE 3 - Sud					Adozione PS:	DCC 101 del 16/06/2020
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup> 10,83						
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	161							
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003					
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>					<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
	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	
	<b>Nuova edificazione</b>			<b>Riuso</b>	<b>Totale</b>	<b>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</b>	<b>Riuso art. 64 c.8</b>	<b>Nuova edificazione art. 25 c.2</b>
	<b>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</b>	<b>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</b>	<b>Premialità connesse ad interventi di riuso</b>	<b>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</b>				
<b>Turistico - ricettiva</b>								
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale di servizio</b>								
PUC ERBOSA	935							
<b>TOTALE</b>	<b>935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>								
-								
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>								
Comune di	Campi Bisenzio		Intero comune					
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	28,59					
Abitanti (31/12/2023)	47.902	Totale abitanti previsti (approssimato per eccesso)	49.823					
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	272	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	363	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	1.285			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>					<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
						<i>Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE</i>	<i>Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE</i>	
	<i>Dimensionamento del PO(Art. 95 c. 8;Reg. tit. V art.5, c.4)mq SE</i>							
	<i>Nuova edificazione</i>			<i>Riuso</i>	<i>Total</i>	<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
	<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>				
<b>Residenziale</b>	27.610	4.470	4.250	8.650	<b>44.980</b>			
<b>Industriale artigianale</b>	21.500	3.800	4.400	1.200	<b>30.900</b>	23.957	0	9.900
<b>Commercio al dettaglio</b>	5.350	0	400	3.200	<b>8.950</b>	0	0	1.200
<i>Di cui MSV</i>	3.000	0	400	3.200	6.600	0	0	0
<i>Di cui GSV</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Turistico - ricettiva</b>	1.500	0	0	2.500	<b>4.000</b>	0	0	0
<b>Direzionale di servizio</b>	4.100	1.500	400	1.200	<b>7.200</b>	0	0	1.150
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>60.060</b>	<b>9.770</b>	<b>9.450</b>	<b>16.750</b>	<b>96.030</b>	<b>23.957</b>	<b>0</b>	<b>12.250</b>

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>								
Comune di	Campi Bisenzio		UTOE	1 - Nord				
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	4,18					
Abitanti (31/12/2023)	1.455	Totale abitanti previsti	1.468					
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	0	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	13	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	0			
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_001	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
		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 rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			
<b>Residenziale</b>								
-								
<b>TOTALE</b>		0	0	0	0	0		
<b>Industriale artigianale</b>								
ARU.1				1.500				
ARU.2				2.500				
COP.B1						6.000		
COP.B2						8.957		
plafond			2.200					300
<b>TOTALE</b>		0	2.200	4.000	0	6.200	14.957	0
<b>Commercio al dettaglio</b>								
plafond		3.000						200
<i>Di cui MSV</i>		3000						
<i>Di cui GSV</i>								
<b>TOTALE</b>		3.000	0	0	0	3.000	0	200
<b>Turistico - ricettiva</b>								
-								
<b>TOTALE</b>		0	0	0	0	0	0	0

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	1 - Nord				
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	4,18				
Abitanti (31/12/2023)	1.455	Totale abitanti previsti	1.468				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	0	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	13	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	0		
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_001	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			
<b>Direzionale di servizio</b>							
plafond	200						150
<b>TOTALE</b>	200	0	0	0	200	0	0
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>							
-							
<b>TOTALE</b>	0	0	0	0	0	0	0

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	2 - Centro				
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	13,58				
Abitanti (31/12/2023)	31.016	Totale abitanti previsti	32.064				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	235	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	189	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	623		
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_002	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
	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 rigenerazione urbana Art. 95 c. 3 lett. a) b) d) e)			Nuova edificazione art. 25 c.2
<b>Residenziale</b>							
ACR.1			220				
ACR.5			500				
ACR.6			400				
ACR.10			450				
ACR.11			350				
ACR.12			500				
CTR.1	1.300						
CTR.2	1.000						
CTR.3	1.000						
CTR.4	1.300						
CTR.6	1.400						
CTR.11	700						
ATR.1	1.600						
ATR.2	8.500						
ATR.3	1.400						
plafond			1.200				
<b>TOTALE</b>	<b>18.200</b>	<b>2.420</b>	<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>21.820</b>		
<b>Industriale artigianale</b>							
ATP.1	5.000						
ATP.2	10.000						

TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO							
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	2 - Centro				
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	13,58				
Abitanti (31/12/2023)	31.016	Totale abitanti previsti	32.064				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	235	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	189	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	623		
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_002	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			
COP.B3						9.000	
plafond		1.600					2.100
<b>TOTALE</b>	<b>15.000</b>	<b>1.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.600</b>	<b>9.000</b>	<b>0</b>
<b>Commercio al dettaglio</b>							
CTR.3	350						
ATR.2	1.500						
ATT.1	500						
AR.1 #1				0			
plafond							500
<i>Di cui MSV</i>							
<i>Di cui GSV</i>							
<b>TOTALE</b>	<b>2.350</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.350</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
<b>Turistico - ricettiva</b>							
ATT.1	1.500						
<b>TOTALE</b>	<b>1.500</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Direzionale di servizio</b>							
AR.1 #1				0			
CTT.1 #2	800						
ATT.1	1.500						
plafond	1.000	1.500					500
<b>TOTALE</b>	<b>3.300</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.800</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>							

TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO								
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	2 - Centro					
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	13,58					
Abitanti (31/12/2023)	31.016	Totale abitanti previsti	32.064					
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	235	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	189	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	623			
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_002	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	Total	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)				
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0	0
#1: AR.1 riuso commerciale e direzionale in PUC								
#2: CTT.1 decollo direzionale								

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>							
Comune di	Campi Bisenzio		UTOE	3 - Sud			
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	10,83				
Abitanti (31/12/2023)	15.431	Totale abitanti previsti	16.291				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	37	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	161	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	662		
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003				
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	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
	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 rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			Nuova edificazione art. 25 c.2
<b>Residenziale</b>							
ACR.2			400				
ACR.3			250				
ACR.4			250				
ACR.7			300				
ACR.8			600				
ACR.9			250				
CTR.5		1.810					
CTR.7		1.200					
CTR.8		2.100					
CTR.9		1.300					
CTR.10		1.000					
ATR.4		2.000					
AR.2			500	850			
AR.3				2.500			
ARU.3				1.800			
AA.1			450				
AA.2			1.500	3.500			
plafond			600				
<b>TOTALE</b>		9.410	2.050	3.050	8.650	23.160	

TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO							
Comune di	Campi Bisenzio		UTOE 3 - Sud				
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	10,83				
Abitanti (31/12/2023)	15.431	Totale abitanti previsti	16.291				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	37	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	161	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	662		
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003			
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	Totale	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8
	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 rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)			Nuova edificazione art. 25 c.2
Industriale artigianale							
CTP.1	1.000						
ARU.4			400	1.200			
plafond	5.500						7.500
<b>TOTALE</b>	<b>6.500</b>		<b>0</b>	<b>400</b>	<b>1.200</b>	<b>8.100</b>	<b>0</b>
Commercio al dettaglio							
ARU.3				2.000			
ARU.4			400	1.200			
plafond							500
<i>Di cui MSV</i>			400	3.200			
<i>Di cui GSV</i>							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>3.200</b>	<b>3.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico - ricettiva							
AR.3				2.500			
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale di servizio							
ARU.4			400	1.200			
plafond	600						500
<b>TOTALE</b>	<b>600</b>		<b>0</b>	<b>400</b>	<b>1.200</b>	<b>2.200</b>	<b>0</b>

<b>TAB.2 DIMENSIONAMENTO PO</b>							
Comune di	Campi Bisenzio		UTOE	3 - Sud			
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	10,83				
Abitanti (31/12/2023)	15.431	Totale abitanti previsti	16.291				
Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati prima dell'adozione del PS	37	Abitanti previsti da interventi in corso formalizzati tra l'adozione del PS e l'adozione del PO	161	Abitanti previsti da interventi introdotti dal PO	662		
Codici UTOE	COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>				<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
					Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 4)mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
					<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
	<i>Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)</i>	<i>Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)</i>	<i>Premialità connesse ad interventi di riuso</i>	<i>Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)</i>			
<b>Commerciale all'ingrosso e depositi</b>							
-							
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TAB.3 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE A SEGUITO DEI PRELIEVI AGGIORNATI AL 13/05/2024 E AI PRELIEVI PREVISTI DAL PO</b>					
Comune di	Campi Bisenzio			Intero Comune	
Codice ISTAT	48006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>		28,59	
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>		
	Dimensioni massime sostenibili(art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)mq SE			Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)mq SE	
	Nuova edificazione Interventi a PA, PUC e diretti, e superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana		Riuso PA e rigenerazione urbana. Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8 mq SE
Residenziale	89.860	58.450	0	0	0
Industriale artigianale	151.637	17.800	33.000	0	5.600
Commercio al dettaglio	74.388	58.800	0	0	6.800
Di cui MSV	35.303	24.800	0	0	0
Di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	15.500	18.500	500	0	6.000
Direzionale di servizio	40.191	36.800	2.500	0	6.850
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>371.575</b>	<b>190.350</b>	<b>36.000</b>	<b>0</b>	<b>25.250</b>
<b>TOTALE NR + E</b>		<b>561.925</b>		<b>36.000</b>	<b>25.250</b>

**TAB.3 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE  
A SEGUITO DEI PRELIEVI AGGIORNATI AL 13/05/2024 E AI PRELIEVI PREVISTI DAL PO**

Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	1 - Nord		
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	4,18		
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_001	SIGLA_ENT	UTOE_001		
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>			<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>	
	Dimensioni massime sostenibili(art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)mq SE			Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)mq SE	
	Nuova edificazione Interventi a PA, PUC e diretti, e superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana		Riuso PA e rigenerazione urbana. Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8 Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	4.547	7.000			
Industriale artigianale	7.538	3.000	28.000	0	1.200
Commercio al dettaglio	25.500	18.000	0	0	1.800
Di cui MSV	16.000	9.000	0	0	0
Di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	4.000	5.000	500	0	2.000
Direzionale di servizio	2.000	8.000	0	0	3.850
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0		
<b>TOTALI</b>	<b>43.585</b>	<b>41.000</b>	<b>28.500</b>	<b>0</b>	<b>8.850</b>
<b>TOTALE NR + E</b>	<b>84.585</b>		<b>28.500</b>		<b>8.850</b>

<b>TAB.3 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE A SEGUITO DEI PRELIEVI AGGIORNATI AL 13/05/2024 E AI PRELIEVI PREVISTI DAL PO</b>					
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	<b>2 - Centro</b>		
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	13,58		
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_002	SIGLA_ENT	UTOE_002		
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>			<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>	
	Dimensioni massime sostenibili(art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)mq SE			Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)mq SE	
	Nuova edificazione Interventi a PA, PUC e diretti, e superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Riuso PA e rigenerazione urbana. Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
Residenziale	67.559	36.000			
Industriale artigianale	130.999	12.000	0	0	2.900
Commercio al dettaglio	31.353	28.000	0	0	2.500
Di cui MSV	9.703	10.000	0	0	0
Di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	6.500	10.000	0	0	2.000
Direzionale di servizio	30.126	22.000	0	0	1.500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>266.536</b>	<b>108.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.900</b>
<b>TOTALE NR + E</b>	<b>374.536</b>		<b>0</b>		<b>8.900</b>

<b>TAB.3 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE A SEGUITO DEI PRELIEVI AGGIORNATI AL 13/05/2024 E AI PRELIEVI PREVISTI DAL PO</b>					
Comune di	Campi Bisenzio	UTOE	3 - Sud		
Codice ISTAT	048006	Superficie territoriale: Km <sup>2</sup>	10,83		
Codici UTOE COD_ENT:	048006_UTOE_003	SIGLA_ENT	UTOE_003		
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>			<b>Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato</b>	
	Dimensioni massime sostenibili(art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)mq SE	Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE	
	Nuova edificazione Interventi a PA, PUC e diretti, e superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Riuso PA e rigenerazione urbana. Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	17.754	15.450			
Industriale artigianale	13.100	2.800	5.000	0	1.500
Commercio al dettaglio	17.535	12.800	0	0	2.500
Di cui MSV	9.600	5.800	0	0	0
Di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	5.000	3.500	0	0	2.000
Direzionale di servizio	8.065	6.800	2.500	0	1.500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>61.454</b>	<b>41.350</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>7.500</b>
<b>TOTALE NR + E</b>	<b>102.804</b>		<b>7.500</b>	<b>7.500</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 distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo.

Gli abitanti previsti dal Piano Operativo sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del Piano Operativo, come indicato nell'Appendice 1, ed applicando il parametro 35mq SE/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole 2.n del PO esse sono individuate con un numero. A tale numero si fa riferimento nelle tabelle di verifica degli standard che seguono per localizzare l'attrezzatura o l'area.

Non sono oggetto di verifica gli standard per le attrezzature di interesse generale per le ragioni illustrate all'art. 115 comma 5 delle NTA. Si fa tuttavia presente la notevole disponibilità di Parchi urbani e territoriali, nonché di aree destinate alla forestazione urbana, che soddisfano ampiamente le dotazioni di spazi a verde previste dall'art.3 comma 5 del DM 1444/1968. La somma delle aree destinate a Green Line, Forestazione Urbana e Parchi urbani (con l'esclusione quindi del Parco fluviale Bisenzio-Marina-Marinella) si attesta a circa 91 ettari rispetto ai 74,7 ettari richiesti dallo standard del citato DM.

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE ESISTENTI - Ise E DI PROGETTO - ISp**

<b>ZONA</b>	<b>n °</b>	<b>comparto</b>	<b>UTOE 1</b>	<b>UTOE 2</b>	<b>UTOE 3</b>
ISe	1				11452
ISe	2				4095
ISe	3				10708
ISe	4				3173
ISe	5				1097
ISe	6			826	
ISe	7			2786	
ISe	8			2599	
ISe	9			9285	
ISe	10			2211	
ISe	11			13705	
ISe	13			9119	
ISe	14			4903	
ISe	15			4003	
ISe	16			3141	
ISe	17			6388	
ISe	18			13643	
ISe	19			10822	
<b>TOTALE Ise</b>			<b>0</b>	<b>83431</b>	<b>30525</b>
ISp	1				2043
ISp	2				2661
ISp	3			25196	
ISp	4			9345	
ISp	5				1220
ISp	6				4743
ISp	7			1348	
<b>TOTALE Isp</b>			<b>0</b>	<b>35889</b>	<b>10667</b>

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

ZONA	n °	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Ale	1				20613
Ale	2				6472
Ale	3				1473
Ale	4				698
Ale	5				2131
Ale	6				2765
Ale	7				3615
Ale	8				2089
Ale	9				8466
Ale	10				3935
Ale	11				9413
Ale	12				710
Ale	13				3687
Ale	14				10881
Ale	15				8891
Ale	16				1850
Ale	17			1325	
Ale	18		14323		
Ale	19		2837		
Ale	20		2082		
Ale	21		13418		
Ale	22		197		
Ale	23			26274	
Ale	24			11362	
Ale	25			9323	
Ale	26			8764	
Ale	27			14480	
Ale	28			10635	
Ale	29			2152	
Ale	30			340	
Ale	31			7011	
Ale	32			567	
Ale	33			310	
Ale	34			622	
Ale	35			1670	

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Ale	36			6728	
Ale	37			4119	
Ale	38			175	
Ale	39			1500	
Ale	40			549	
Ale	41			1410	
Ale	42			17369	
Ale	43			3738	
Ale	44			12875	
Ale	45			1105	
Ale	46			4180	
Ale	47			366	
Ale	48			2322	
Ale	49			1848	
Ale	50			3749	
Ale	51			1702	
Ale	52			623	
Ale	53			315	
Ale	54			1037	
Ale	55			491	
Ale	56			9464	
Ale	57			13053	
Ale	58			3098	
Ale	59			5231	
Ale	60			11909	
Ale	61			2321	
<b>TOTALE Ale</b>			<b>32857</b>	<b>206112</b>	<b>87689</b>
Alp	1			6384	
Alp	2				1094
Alp	3			4153	
<b>TOTALE Aip</b>			<b>0</b>	<b>10537</b>	<b>1094</b>

## DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - Ve E DI PROGETTO - Vp

ZONA	n °	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Ve	1			10350	
Ve	2			2356	
Ve	3			1334	
Ve	4			2668	
Ve	5			4013	
Ve	6			8617	
Ve	7			22015	
Ve	8			20035	
Ve	9			1617	
Ve	10			1281	
Ve	11			6083	
Ve	12			1855	
Ve	13			11343	
Ve	14			3418	
Ve	15			13117	
Ve	16			6666	
Ve	17			3689	
Ve	18			275	
Ve	19			1558	
Ve	20			1033	
Ve	21			1252	
Ve	22			558	
Ve	23			1151	
Ve	24			1641	
Ve	25			5464	
Ve	26			1371	
Ve	27			7160	
Ve	28			244	
Ve	29			11921	
Ve	30			301	
Ve	31			2125	
Ve	32			1015	
Ve	33			718	
Ve	34			7123	
Ve	35			2011	
Ve	36			7167	
Ve	37			496	
Ve	38			774	
Ve	39			3443	

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Ve	40			945	
Ve	41			11231	
Ve	42			1896	
Ve	43			1057	
Ve	44			1176	
Ve	45				11988
Ve	46				1916
Ve	47			2348	
Ve	48			8624	
Ve	49			1468	
Ve	50				259
Ve	51			1415	
Ve	52			8331	
Ve	53			3579	
Ve	54			969	
Ve	55			1657	
Ve	56			696	
Ve	57			2418	
Ve	59			5342	
Ve	60			19282	
Ve	61			18404	
Ve	62			1166	
Ve	63			15491	
Ve	64			795	
Ve	65			9769	
Ve	66			6659	
Ve	67			679	
Ve	68			13443	
Ve	69			387	
Ve	70			213	
Ve	73			2254	
Ve	74			684	
Ve	75			53864	
Ve	77		5116		
Ve	78		1917		
Ve	79		16814		
Ve	80		8747		
Ve	81		1861		
Ve	82				7032
Ve	83				748
Ve	84				2185
Ve	85				7227
Ve	86				3880
Ve	87				1319

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Ve	88				1002
Ve	89				10685
Ve	90				694
Ve	91				530
Ve	92				712
Ve	93				7676
<b>TOTALE Ve</b>			<b>34455</b>	<b>375500</b>	<b>57853</b>
Vp	1	COP.C2		945	
Vp	2	CTR.10			491
Vp	3		1306		
Vp	3	AR.2			1047
Vp	4		3002		
Vp	5		3290		
Vp	7		1283		
Vp	8		979		
Vp	9		825		
Vp	10	ACR.6		951	
Vp	11	CTR.11		186	
Vp	12				5891
Vp	13				1816
Vp	14				2041
Vp	15				2447
Vp	16				538
Vp	17				623
Vp	18				2026
Vp	19	ARU.2	2639		
Vp	20	ACR.8			832
Vp	21	ACR.9			388
Vp	22	AA.2			1161
Vp	23	AA.2			917
Vp	24	AA.2			3131
Vp	25	COP.C2		44	
Vp	26	AR.1		476	
Vp	27	AA.1			414
Vp	28	AA.1			597
Vp	29	AA.1			272
Vp	30	CTR.8a			1013
Vp	31	ACR.2			2085
Vp	32			936	
Vp	33			3296	
Vp	34			554	
Vp	35	ACR.10		600	
Vp	36	CTR.6		1530	

<b>ZONA</b>	<b>n °</b>	<b>comparto</b>	<b>UTOE 1</b>	<b>UTOE 2</b>	<b>UTOE 3</b>
Vp	37	CTR.1		303	
Vp	38	CTR.2		1155	
Vp	39	CTR.4		570	
Vp	40	CTR.1		4600	
Vp	41	CTR.2		20469	
Vp	42	CTR.3		1489	
Vp	44	CTR.7			1614
Vp	45	CTR.5			3142
Vp	46	CTR.5			1118
Vp	47	CTR.9			3984
Vp	48	CTR.3		8356	
Vp	49			3367	
Vp	50				412
Vp	51	AR.3			3533
Vp	52	CTR.4			2049
Vp	53	CTR.4			2856
Vp	54	COP.C2		19795	
Vp	55	COP.B2a	2787		
Vp	56				391
Vp	57				518
Vp	58	CTR.11		522	
Vp	59	AR.1		201	
<b>TOTALE Vp</b>			<b>16111</b>	<b>70345</b>	<b>47347</b>

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE SPORTIVO ESISTENTE - Vse E DI PROGETTO - VSp**

<b>ZONA</b>	<b>n °</b>	<b>comparto</b>	<b>UTOE 1</b>	<b>UTOE 2</b>	<b>UTOE 3</b>
VSe	1			30714	
VSe	2			18252	
VSe	3				22042
<b>TOTALE Vse</b>			<b>0</b>	<b>48966</b>	<b>22042</b>
VSp	1			5049	
VSp	2			17463	
<b>TOTALE VSp</b>			<b>0</b>	<b>22512</b>	<b>0</b>

## DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - Pe E DI PROGETTO - Pp

ZONA	n °	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Pe	1		20124		
Pe	2		1320		
Pe	3		1840		
Pe	4		1596		
Pe	5		1477		
Pe	6		1368		
Pe	7		1879		
Pe	8		4767		
Pe	9		16800		
Pe	10		22284		
Pe	11		28926		
Pe	12		7241		
Pe	13		2389		
Pe	14		1343		
Pe	15		2629		
Pe	16		2265		
Pe	17		3741		
Pe	18		2134		
Pe	19		3693		
Pe	20		4295		
Pe	21		790		
Pe	22		397		
Pe	23				1117
Pe	24				363
Pe	25			966	
Pe	26			1085	
Pe	27			6171	
Pe	28			1178	
Pe	29			1688	
Pe	30			321	
Pe	31			1077	
Pe	32			3654	
Pe	33			647	
Pe	34			15268	
Pe	35			1214	
Pe	36			964	
Pe	37			973	
Pe	38			1551	
Pe	39			973	
Pe	40			586	

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Pe	41			280	
Pe	42			3863	
Pe	43			226	
Pe	44			2065	
Pe	45			1544	
Pe	46			2480	
Pe	47			1958	
Pe	48			651	
Pe	49			792	
Pe	50			1414	
Pe	51			2266	
Pe	52			901	
Pe	53			291	
Pe	54			2893	
Pe	55			1761	
Pe	56			313	
Pe	57			426	
Pe	58			656	
Pe	59			423	
Pe	60			1058	
Pe	61			583	
Pe	62			674	
Pe	63			1662	
Pe	64			340	
Pe	65			2078	
Pe	66			957	
Pe	67			422	
Pe	68			986	
Pe	69			907	
Pe	70			350	
Pe	71			740	
Pe	72			247	
Pe	73			430	
Pe	74			1057	
Pe	75			1700	
Pe	76			1822	
Pe	77			445	
Pe	78			298	
Pe	79			651	
Pe	80			1040	
Pe	81			185	
Pe	82			6843	
Pe	83			995	
Pe	84			2075	

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Pe	85			1879	
Pe	86			725	
Pe	87			629	
Pe	88			1369	
Pe	89	COP.C2		2194	
Pe	90			790	
Pe	91			177	
Pe	92			708	
Pe	93			825	
Pe	94			533	
Pe	95			316	
Pe	96			96	
Pe	97			770	
Pe	98			4825	
Pe	99			6970	
Pe	100			1153	
Pe	101			1208	
Pe	102			273	
Pe	103			84	
Pe	104			890	
Pe	105				358
Pe	106			570	
Pe	107			326	
Pe	108			4095	
Pe	109	ARU.2	2551		
Pe	110			610	
Pe	111				1126
Pe	112				453
Pe	113				654
Pe	114				1049
Pe	115				718
Pe	116				1356
Pe	117				466
Pe	118				788
Pe	119				2599
Pe	120				1160
Pe	121				317
Pe	122				858
Pe	123				207
Pe	124				1547
Pe	125				161
Pe	126				1268
Pe	127				1194
Pe	128				725

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Pe	129				1765
Pe	130				325
Pe	131				1891
Pe	132				2608
Pe	133				558
Pe	134				408
Pe	135				384
Pe	136				1509
Pe	137				118
Pe	138				580
Pe	139				689
Pe	140				929
Pe	141				1777
Pe	142				2602
Pe	143				3217
Pe	144				787
Pe	145				720
Pe	146				198
Pe	147	CTR.5			244
Pe	148			6392	
Pe	149				1132
Pe	150			100	
<b>TOTALE Pe</b>			<b>135849</b>	<b>130571</b>	<b>40925</b>
<hr/>					
Pp	1	ACR.5		1326	
Pp	2	CTR.6		210	
Pp	3				2337
Pp	4				16336
Pp	5				1410
Pp	6				769
Pp	7				1092
Pp	8				202
Pp	9				149
Pp	10				775
Pp	11				1286
Pp	12				2323
Pp	13				773
Pp	14	CTR.10			695
Pp	15	CTR.5			250
Pp	16	CTP.1			949
Pp	17			833	
Pp	18	AA.1			250
Pp	19	AA.1			377
Pp	20			1670	

ZONA	n°	comparto	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3
Pp	21	AA.2			662
Pp	22	AA.2			1313
Pp	23	COP.C2		2169	
Pp	24	ACR.7			208
Pp	25	ACR.4			370
Pp	26	COP.C9			12767
Pp	27	COP.C7			2435
Pp	28	CTR.7			925
Pp	29	COP.C5			2751
Pp	30	CTR.9			1493
Pp	31			5048	
Pp	32			8470	
Pp	33			753	
Pp	34			1109	
Pp	35			738	
Pp	36			491	
Pp	37			337	
Pp	38	ATR.4			2304
Pp	39			809	
Pp	40			1777	
Pp	41	AR.2			837
Pp	42			1291	
Pp	43			807	
Pp	44			248	
Pp	45			270	
Pp	46	ATP.2		3865	
Pp	47	ATP.1		3700	
Pp	48				2920
Pp	49				9086
Pp	50	AR.2			167
Pp	51		4135		
Pp	52		2545		
Pp	53			5122	
Pp	54		485		
Pp	55		6822		
Pp	56		445		
Pp	57		393		
Pp	58		923		
Pp	59	ATR.1		1517	
Pp	60	ATR.2		690	
Pp	61			3488	
Pp	62	CTR.8b			897
Pp	63	CTT.1		4905	
Pp	64	ARU.2	1610		

<b>ZONA</b>	<b>n °</b>	<b>comparto</b>	<b>UTOE 1</b>	<b>UTOE 2</b>	<b>UTOE 3</b>
Pp	65	ATR.3		962	
Pp	66	AR.1		940	
Pp	67	ATR.4			287
Pp	68	ATT.1		4822	
Pp	69	ATR.2		2043	
Pp	70	CTR.4		725	
Pp	71	CTR.2		1327	
Pp	72	COP.B1	2645		
Pp	73	CTR.1		709	
Pp	74	ARU.2	5021		
Pp	75	COP.B6		8874	
Pp	76	ACR.12		603	
Pp	77	CTR.3		592	
Pp	78	COP.C2		6259	
Pp	79	CTR.6		185	
Pp	80	COP.B3		4150	
Pp	81			2139	
Pp	82			774	
Pp	83				1345
Pp	84	AR.3			1441
<b>TOTALE Pp</b>			<b>25024</b>	<b>86747</b>	<b>72181</b>

## DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
<b>UTOE1</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	0	0	0
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	32857	0	32857
AREE PER VERDE PUBBLICO	34455	16111	50566
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	135849	25024	160873
<b>UTOE2</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	83431	35889	119320
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	206112	10537	216649
AREE PER VERDE PUBBLICO	424466	92857	517323
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	130571	86747	217318
<b>UTOE3</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	30525	10667	41192
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	87689	1094	88783
AREE PER VERDE PUBBLICO	79895	47347	127242
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	40925	72181	113106
<b>TOTALE COMUNE</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	113956	46556	160512
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	326658	11631	338289
AREE PER VERDE PUBBLICO	538816	156315	695131
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	307345	183952	491297

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE**

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/19 68	Differenza DM1444/19 68
	mq	mq	mq	ab.	4,5	mq
UTOE 1	0	0	0	1.468	6.606	-6.606
UTOE 2	166.862	71.778	238.640	32.064	144.288	94.352
UTOE 3	61.050	21.334	82.384	16.291	73.310	9.075
<b>TOTALE</b>	<b>227.912</b>	<b>93.112</b>	<b>321.024</b>	<b>49.823</b>	<b>224.208</b>	<b>96.821</b>

Le aree per istruzione situate in zone A e B ai sensi del DM 1444/1968 sono conteggiate il doppio e lo standard è verificato a livello di intero Comune

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

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/19 68	Differenza DM1444/19 68
	mq	mq	mq	ab.	2	mq
UTOE 1	32.857	0	32.857	1.468	2.936	29.921
UTOE 2	206.112	10.537	216.649	32.064	64.128	152.521
UTOE 3	87.689	1.094	88.783	16.291	32.582	56.201
<b>TOTALE</b>	<b>326.658</b>	<b>11.631</b>	<b>338.289</b>	<b>49.823</b>	<b>99.646</b>	<b>238.643</b>

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO**

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/19 68	Differenza DM1444/19 68
	mq	mq	mq	ab.	9	mq
UTOE 1	34.455	16.111	50.566	1.468	13.212	37.354
UTOE 2	424.466	92.857	517.323	32.064	288.576	228.747
UTOE 3	79.895	47.347	127.242	16.291	146.619	-19.377
<b>TOTALE</b>	<b>538.816</b>	<b>156.315</b>	<b>695.131</b>	<b>49.823</b>	<b>448.407</b>	<b>246.724</b>

Le aree a verde pubblico sono verificate a livello comunale.

Per l'Utoe 3 si sottolinea che la presenza di parchi territoriali soddisfa anche le esigenze di aree a verde del contesto locale

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab DM1444/19 68	Differenza DM1444/19 68
	mq	mq	mq	ab.	2,5	mq
UTOE 1	135.849	25.024	160.873	1.468	3.670	157.203
UTOE 2	130.571	86.747	217.318	32.064	80.160	137.158
UTOE 3	40.925	72.181	113.106	16.291	40.728	72.379
<b>TOTALE</b>	<b>307.345</b>	<b>183.952</b>	<b>491.297</b>	<b>49.823</b>	<b>124.558</b>	<b>366.740</b>