

Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



PIANO OPERATIVO

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

Giovanni Parlanti

Progettista

Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Geo Eco Progetti

Aspetti Geologici

H.S. Ingegneria s.r.l.

Simone Pozzolini

Elia Degli Innocenti

Aspetti Idraulici

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto e PEBA

Chiara Balducci

Elaborazione grafica e GIS

Studio Gracili Associato

Consulenza legale

Alessio Mantellassi

Sindaco

Alessandro Annunziati

Responsabile del Procedimento

Martina Gracci

Valentina Acquasana

Monica Salvadori

Settore IV – Gestione del Territorio

Romina Falaschi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n.

del

Approvato con Del. C.C. n.

del

Settembre 2025



INDICE

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....	9
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
CAPO 1 : Generalità.....	9
Art.1. Definizioni.....	9
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	10
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	10
Art.4. Validità ed efficacia del Piano Operativo.....	12
Art.5. Beni sottoposti a vincolo espropriativo.....	13
CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....	15
Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	15
Art.7. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	15
Art.8. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	16
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	18
CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....	18
Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	18
Art.10. Interventi edilizi diretti - ID.....	18
Art.11. Progetti Unitari Convenzionati – PUC.....	19
Art.12. Piani Urbanistici Attuativi - PUA.....	19
Art.13. Ambiti di rigenerazione urbana - R. n° Interventi di rigenerazione urbana.....	22
Art.14. Progetti di opere pubbliche - OP.....	23
CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....	24
Art.15. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	24
Art.16. Distanze.....	24
Art.16.1 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	24
Art.16.2 - Distanze dai confini di zona limiti del lotto urbanistico.....	25
Art.16.3 - Distanze minime tra edifici.....	25
Art.16.4 - Distanze dalle strade.....	27
Art.16.5 - Norme comuni in materia di distanze.....	28
Art.16.6 - Distanze dai cimiteri.....	29
Art.16.7 - Distanze dai corsi d’acqua.....	30
Art.16.8 - Distanze dagli elettrodotti.....	30
Art.16.9 - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose.....	31

Art.16.10 - Salvaguardie e valorizzazione di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica .	31
Art. 16.11 - Distanze dalla linea ferroviaria.....	32
Art. 16.12 Area di rispetto dei depuratori.....	32
Art.17. Classificazione dello standard per parcheggi.....	32
Art.17.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	32
Art.17.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati) - P2.....	33
Art.17.3 - Parcheggi per la sosta di relazione - P3.....	36
Art.18. Dereghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile.....	37
CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	40
Art.19. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	40
Art.20. Destinazione d'uso attuale.....	40
Art.21. Mutamento della destinazione d'uso.....	41
Art.21.1 - Residenziale.....	43
Art.21.2 - Attività industriali e artigianali.....	43
Art.21.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	44
Art.21.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	45
Art.21.5 - Attività turistico ricettive.....	45
Art.21.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....	46
Art.21.7 - Attività Agricole.....	47
Art.21.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	47
CAPO 4 : Interventi edilizi.....	50
Art.22. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	50
Art.23. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia	50
Art.23 bis – Vincoli sulla superficie fondiaria /lotto urbanistico di riferimento.....	50
PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	52
TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	52
CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....	52
Art.24. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	52
Art.24.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.).....	53
Art.24.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.).....	54
Art.24.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.)	55
Art.24.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.).....	56
Art.24.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.P.V.).....	57

Art.24.6 - Edifici non censiti.....	57
Art.24.7 - Edifici degradati e diruti.....	58
Art.24.8 - Edifici e manufatti di interesse architettonico e/o ambientale (E.I.A.).....	59
Art. 24.8bis – Edifici degradati in zona agricola realizzati dopo il 1954 (E.D.A.).....	60
Art.24.9 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	60
Art.24.10 - Edifici posti in zone speciali.....	61
Art.25. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....	62
Art.25.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.....	62
Art.25.2 - Criteri di intervento.....	63
Art.25.3 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.....	67
Art.25.4 - Recupero dei sottotetti.....	69
TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	71
CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato.....	71
Art.26. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	71
Art. 26 bis – Vincoli sulla superficie fondiaria.....	72
Art.27. Il territorio urbanizzato consolidato.....	72
Art.28. Centri antichi ed aree storicizzate - Zone A	72
Art.29. Ambiti urbani suscettibili di completamento – Zone B	77
Art.29.1 - Modalità d'intervento.....	78
Art.29.2 - Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo.....	79
Art.29.2.1 – Vincoli sulla superficie fondiaria <i>Omissis</i>	83
Art.29.3 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAC.....	83
Art.30. Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva – Zone D	84
Art.30.1 - Ambiti della produzione compatta – D1.....	87
Art.30.1.1 – Zone di espansione in corso di attuazione e attuate - D1/A.....	88
Art.30.1.2 – Zone di completamento <i>sature</i> - D1/C.....	89
Art.30.1.3 – Zone di completamento per impianti produttivi singoli - D1/S.....	91
Art.30.2 - Ambiti della produzione promiscua – D2.....	92
Art.30.2.1 – Zone di espansione in corso di attuazione e attuate - D2/A.....	92
Art.30.2.2 – Zone di completamento - D2/C.....	94
Art.30.2.3 – Zone di completamento per impianti produttivi singoli - D2/S.....	96
Art.30.3 - Ambiti della produzione specializzata – D3.....	97
Art.30.3.1 – Zone per rottamazione e recupero – D3/RR.....	98
Art.30.3.2 – Zone di servizio alle attività produttive – D3/D.....	99
Art.30.4 - Ambiti del commercio – D4	100
Art.30.4 5.1 – Ambiti della grande distribuzione Zone di completamento – D4/C.....	100
Art.30.4.2 - Ambito della media distribuzione - D4/M.....	101
Art.30.5 - Ambiti della grande distribuzione – D4 <i>Omissis</i>	101

Art.30.6 - Ambiti della logistica – D5.....	101
<i>Art.30.6.1 – Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli – D5/S.....</i>	<i>101</i>
<i>Art.30.6.2 – Zone per depositi e logistica a cielo aperto – D5/DL.....</i>	<i>102</i>
Art.31. Aree a verde privato, ed aree agricole interne al sistema insediativo e aree pertinenziali private	103
Art.31.1 - Aree a Verde Privato - Vpr.....	103
Art.31.2 - Aree agricole interne al sistema insediativo - E0.....	104
Art. 31.3 – Aree pertinenziali private – Per.....	104
Art.32. L'albergo diffuso.....	105
Art.33. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici.....	105
CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....	107
Art.34. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	107
Art.34.1 - Attrezzature scolastiche e per servizi a scala territoriale.....	108
Art.34.2 - Aree per gli impianti sportivi.....	110
Art.34.3 - Attrezzature scolastiche e per servizi a scala comunale e di quartiere.....	110
Art.34.4 - Zone a verde pubblico e sportivo per verde sportivi.....	111
Art.34.4.1 – Zone a verde sportivo.....	112
Art.34.5 - Zone per attrezzature cimiteriali.....	114
Art.34.6 - Zone per impianti tecnologici di interesse generale.....	114
Art.34.6.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....	114
Art.34.7 - Impianti distributori carburanti.....	116
Art.34.7.1 – Individuazione delle zone.....	116
Art.34.7.2 – Limitazioni di zona.....	117
Art.34.7.3 – Incompatibilità tra impianto e sito.....	118
Art.34.7.4 – Caratteristiche delle aree e degli impianti.....	118
Art.34.7.5 – Disciplina per l'inserimento di impianti su aree pubbliche.....	120
CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....	121
Art.35. Caratteri generali.....	121
Art.36. Zone ferroviarie.....	121
Art.37. Zone per la viabilità carrabile.....	122
Art.38. Zone per parcheggio - PP.....	123
Art.39. Piazze - PZ.....	124
Art.40. Viabilità e percorsi di interesse storico, escursionistico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale	124
Art.41. Verde di arredo stradale - Vs.....	125
TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....	126
CAPO 1 : Caratteri generali.....	126

Art.42. Disposizioni generali.....	126
Art.42.1 - Agriturismo e agricampeggio.....	127
Art.42.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	128
Art.42.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	129
Art.42.4 - Strade private in zona agricola.....	130
Art.43. Articolazione del territorio rurale.....	130
CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....	132
Art.44. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	132
Art.45. Modalità e tipi di intervento in zona agricola nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	132
Art.45.1 - Abitazioni rurali.....	132
Art.45.2 - Manufatti aziendali.....	134
Art.45.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a) (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....	135
Art.45.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....	136
Art.45.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei).....	136
Art.45.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....	137
Art.45.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)	138
Art.45.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	141
Art.45.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.45.3 44.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....	142
Art.45.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.45.3 44.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....	143
Art.45.3.3-Maneggi Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali.	145
Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....	147
CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....	149
Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	149
Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	149
Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	150
Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	150
Art.47.4 - Mutamento della destinazione d'uso di edifici in zona agricola.....	152
CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....	157
Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....	157
Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani.....	158
Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014....	159

Art.50.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D1/SR.....	159
Art.50.2 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola – De.....	160
Art.50.3 - Aree di interesse pubblico e territoriale Aree di interesse territoriale in zona agricola - IT.....	161
Art.50.4 - Zone per attività estrattive – AE.....	162
Art.50.5 - Campagna abitata - TR10.....	162
PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	164
CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....	164
Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	164
Art.51.1 - Schede Norma.....	165
Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID.....	165
Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....	166
Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: PUA_AT.....	167
Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: PUA_RQ.....	169
Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....	169
Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....	170
Art.51.1.7 – Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	170
Art.51.1.8 – Perequazione Territoriale.....	170
CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell’art.25 della L.R. 65/2014.....	172
Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	172
PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA SIMICA– DISPOSIZIONI FINALI.....	174
TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	174
CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....	174
Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	174
Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici Omissis	175
Art.55. Impianti a biomasse Omissis	175
Art.56. Impianti eolici Omissis	176
Art.57. Criteri generali per l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	176
CAPO 2 – Zone speciali.....	178
Art.58. Aree di rispetto cimiteriale Omissis	178
Art.59. Area di rispetto dei depuratori Omissis	178

CAPO 3 2 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	179
Art.60. Beni paesaggistici.....	179
Art.61. Aree tutelate.....	179
Art.61.1 - Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.....	180
Art.61.1.1 – Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione.....	180
Art.61.1.2 – Aree di medio rischio/potenzialità archeologico.....	181
Art.61.1.3 – Aree di basso rischio/potenzialità archeologico.....	182
Art.61.1.4 – Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata.....	182
Art.61.1.5 – Tutela delle U.T. lineari inerenti l’antica viabilità.....	183
Art.61.2 - Aree di protezione storico ambientale.....	184
Art.61.3 - Corsi d’acqua, laghi e formazioni vegetazionali d’argine e di ripa.....	185
Art.61.4 - Aree boscate.....	186
Art.61.5 - Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica.....	186
Art.61.6 - Geotopo di Arnovecchio.....	187
Art.61.7 - Infrastrutture storiche Omissis.....	187
Art.61.8 - Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico.....	188
Art.61.9 - Ambiti di tutela.....	189
Art.61.10 - Aree di recupero ambientale Omissis.....	189
Art.61.11 - Parco fluviale dell’Arno - F5.....	190
Art.61.12 - Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL).....	190
Art.61.13 - Ambiti di reperimento per l’istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL.....	192
Art.61.14 - Le Aree sensibili di fondovalle.....	193
CAPO 4 3 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	194
Art.62. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	194
Art.63. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	194
Art.63.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	194
Art.63.2 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	195
Art.63.3 - Depurazione.....	196
Art.63.4 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	197
Art.63.5 - Inquinamento acustico.....	197
Art.63.6 - Risparmio energetico.....	198
Art.63.7 - Siti interessati da procedimenti di bonifica.....	199
Art.64. Strategie e azioni ecosistemiche – Nature Based Solutions.....	199
TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL’INTEGRITA’ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....	202
CAPO 1 – Tutela dell’integrità fisica del territorio.....	202
Art.65. Disposizioni generali.....	202

Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici.....	204
Art.67. Fattibilità per fattori idraulici.....	207
Art.68. Fattibilità per fattori sismici.....	210
Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica.....	213
CAPO 3 2 - Norme Finali.....	218
Art.70. Barriere architettoniche.....	218
Art.71. Edilizia sociale.....	218
Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	218
Art.73. Salvaguardie e norme transitorie.....	219
Tabella A – Elenco delle funzioni.....	222
Scheda A – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, patrimonio urbano.....	226
Scheda B – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, patrimonio rurale.....	227

XXXXXX Testo aggiunto a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

XXXXXX Testo cassato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 : Generalità

Art.1.Definizioni

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

2. Le presenti norme si intendono integrate:

- dal vigente "regolamento edilizio comunale";
- dal vigente regolamento comunale "Disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione, in materia di scomputi, e di vigilanza e sanzione dell'attività edilizia;" e dei suoi allegati "Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati" e "Capitolato speciale di appalto norme tecniche per opere stradali"
- dagli altri regolamenti comunali vigenti, che abbiano diretta attinenza all'ambito normativo dell'attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio.

3. Nelle more della redazione di un nuovo Regolamento edilizio conforme alle norme del d.p.g.r 39/R/2018, per i parametri urbanistici si applica quest'ultimo vale il 39/R;¹

~~4. In caso di non perfetta sovrapposibilità delle definizioni o contrasto di medesimi ambiti, prevalgono le NTA del Piano Operativo.~~²

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

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

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

1 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

2 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

disposizioni del P.O.

7. In caso di discordanza tra i confini delle aree comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti i confini catastali, che rappresentano la base per la determinazione della proprietà i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.³

Art.2.Contenuti del Piano Operativo

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

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

Art.3.Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

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

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, salvo per gli interventi che determinano incremento di Superficie Edificata superiore al 35% dell'esistente;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti

³ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico e le Norme finali.

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Relazione di coerenza con il PTCP
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 2 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 2 quadranti scala 1:1.000 e n. 20 quadranti scala 1:2.000
- **Tavola n.4.n – Aree e fasce di rispetto, n.2 quadranti scala 1:10.000⁴**
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
 - Allegato A – Regesto dei fabbricati censiti
 - Allegati A1_1 a A1_2⁴ – Censimento del Patrimonio edilizio esistente rurale
 - Allegati da A2_1 a A2_20 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente urbano
 - Allegati da A3_1 e A3_2 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente urbano
 - Allegato B – Schede Norma
 - Allegato B1 – Scheda Norma R.1 [di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 38 del 10.05.2023]
 - Allegato B2 – Schede Norma, **Schede di Valutazione VAS e di fattibilità⁵ della Variante al R.U.** [approvata con Del. C.C. n. 93 del 18.12.2023]
 - Allegato C – Album e disciplina dei nuclei rurali
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standard
 - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
 - Allegato E1 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio [di cui alla variante al RU approvata con Del. C.C. n. 93 del 18.12.2023]
 - Allegato E2 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio **[di cui al Decreto n. 110 del 25/07/2023 – BURT 32 del 9/08/2023] apposto da Enti esterni⁶**

Piano per la programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA) composta da:

- Vol I - Schede parcheggi
- Vol II - Schede aree verdi
- Vol III - Schede attrezzature
- Tavole PEBA n. – Inquadramento aree, n. 21 quadranti scala 1:2.000

⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 219

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
 - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
 - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- PO_G/I.00 – Relazione geologica idraulica e criteri di fattibilità relativi alle schede norma

Aree a rischio sismico e geologico

- G.01 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.02 – Carte della vulnerabilità sismica, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.03 – Carte dell'esposizione sismica, n.2 quadranti scala 1:10.000
- G.04 – Carte delle aree a rischio sismico, n.2 quadranti scala 1:10.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

- I.05 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali, n.2 quadranti scala 1:10.000
- I.06 – Carte delle quote di esondazione per tempo di ritorno T 200 anni, n.2 quadranti scala 1:10.000

Supporto geologico alla Variante 2023 - Relazione tecnica⁷

Art.4.Validità ed efficacia del Piano Operativo

~~1. Le disposizioni del presente Piano Operativo sono da considerarsi integrative di quelle del Regolamento Urbanistico approvato e modificato con specifiche varianti secondo quanto indicato nelle norme di salvaguardia di cui al successivo art.73.⁸~~

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nell'Allegato D del PO, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.

3. Le previsioni che si attuano mediante Piani **Urbanistici** Attuativi, **e** Progetti Unitari Convenzionati, **interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata⁹**, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 219

⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono, altresì, efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, o mediante interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.95 comma 9 della L.R.65/2014, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

5. I vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014 perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

~~7. Per i piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.95 comma 3, lettera d) della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.~~¹⁰

6. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano ~~e~~ o della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

7. Con la decadenza delle previsioni, le relative aree si intenderanno "non pianificate" e, quindi, soggette alla disciplina di cui all'art.105 della l.r. 65/2014

Art.5.Beni sottoposti a vincolo espropriativo

1. Nell'Allegato E "Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio" sono individuate le aree destinate a servizi, attrezzature, viabilità sottoposte, qualora non già di proprietà pubblica, a vincolo espropriativo, ai sensi degli art.9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.

2. Gli aventi titolo sulle aree soggette ad esproprio possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazioni di complessi edilizi, edifici o fabbricati;
- installazioni di manufatti, salvo quelli di facile amovibilità e reversibilità;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici legittimi esistenti, fatte salve quelle strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di sicurezza e agibilità.

3. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus valore derivante dalle opere realizzate nel caso di attuazione della procedura espropriativa.

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art.6.Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Il presente Piano Operativo contiene i documenti di VAS in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica delle trasformazioni.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS.
3. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute negli Allegati A e B del Rapporto Ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 4 TITOLO VI delle presenti norme.

Art.7.Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014, **con le modalità stabilite in apposito Regolamento**¹¹
5. **Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni**

¹¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

~~del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).~~¹²

5. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute, **ai sensi dell'art. 95 c. 14 della l.r. 65/2014**¹³.

6. Per la raccolta dei dati necessari allo svolgimento del monitoraggio ambientale è stata predisposta un'apposita scheda di autovalutazione contenuta all'interno del Rapporto Ambientale (Allegato 1 Scheda di Autovalutazione) che consente di raccogliere i principali dati per il monitoraggio delle specificità ambientali connesse sia alla realizzazione degli interventi che alle soluzioni adottate per garantirne la sostenibilità. Questa scheda sarà compilata al termine dell'intervento ed allegata alla documentazione di fine lavori.

Art.8.Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S.I.C.T, mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq. 24/abitante così ripartite:

- | | |
|---|--------------|
| - aree a verde pubblico attrezzato | 12,0 mq./ab. |
| - aree per l'istruzione dell'obbligo | 4,5 mq./ab. |
| - aree per attrezzature di interesse comune | 3,5 mq./ab. |
| - aree per parcheggi | 4,0 mq./ab. |

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

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

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

5. Gli interventi già convenzionati o per i quali sono stati rilasciati i relativi titoli edilizi sono da considerarsi coerenti gli standard definiti dal Regolamento Urbanistico.

6. Per gli standard degli insediamenti a destinazione non residenziale si rimanda a quanto previsto dal D.M. 1444/1968 e alle presenti norme. In caso di differenza tra le norme, si applica quella che prescrive quantità superiori¹⁴

7. Ferme restando le deroghe al D.M. 1444/68 da concedere ai sensi dell'art 140 c. 2 della l.r. 65/2014, il Comune, nell'ambito del procedimento di approvazione delle previsioni di cui agli artt. 9 e 51 delle presenti norme, ha la facoltà di stabilire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione

¹² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

non reperibili.¹⁵

15 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 50

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo

Art.9.Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le categorie di intervento sono definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia di Governo del Territorio. Pertanto, le presenti Norme contengono soltanto le ulteriori subarticolazioni introdotte ad ulteriore specificazione della predetta disciplina.
2. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:
 - a) Interventi diretti - ID
 - b) Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014 - PUC
 - c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014 - PUA
 - d) **Ambiti Interventi** di rigenerazione urbana - R. n° **PIRU**¹⁶
 - e) Progetti esecutivi di opere pubbliche – OP
 - f) **Ambito di rigenerazione pubblica**¹⁷
3. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica.
4. Il Piano Operativo individua agli artt 28, 29.1, 47.4, 48.4, 65.12 specifiche condizioni in cui le trasformazioni si attuano con Piano di Recupero, ulteriori rispetto alle previsioni di cui ai commi precedenti.¹⁸

Art.10. **Interventi edilizio diretti** - ID¹⁹

1. Su tutto del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo o tramite Progetto Unitario Convenzionato, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori o titoli equivalenti, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.
2. Altresì, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto ove previsto dalle schede norma di cui all'allegato B. L'intervento in tali casi dovrà essere attuato in conformità ai parametri dimensionali e le tipologie indicate nella scheda medesima.
3. **Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, in attuazione e nel rispetto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.**²⁰

16 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

17 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

18 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

19 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

20 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.11. Progetti Unitari Convenzionati – PUC

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere di urbanizzazione integrative o benefici pubblici correlati all'intervento, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi. ~~che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trasciversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.~~²¹
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

Art.12. Piani Urbanistici²² Attuativi - PUA

1. I piani urbanistici attuativi, strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:
 - a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
 - b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
 - c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
 - e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014
2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
 - a) Una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato contenente: la descrizione delle caratteristiche fisiche, l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, la descrizione analitica del sistema del verde, dell'offerta di spazi, non edificati ed edificati esistenti, l'individuazione degli usi in atto di tali spazi.
 - a/1 una tavola, su base catastale, con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
 - a/2 l'elenco catastale delle proprietà;

21 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

22 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

a/3 tavole in scala 1.500 recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere.
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale ed a rete, pubblico e/o di uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a/4 i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;

a/5 planimetrie, in scala 1:500, relative ai diversi piani, per i manufatti edilizi a più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;

a/6 la documentazione storica, cartografica ed iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia dell'ambito considerato;

a/7 la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;

a/8 Studio geologico, idrogeologico e sismico che, sulla base della classificazione delle pericolosità specifiche, definisca la fattibilità degli interventi a seguito della verifica dei criteri e delle prescrizioni di cui alla scheda norma, con particolare riferimento al modello geologico, idrogeologico e sismico del sito. Tale studio dovrà essere supportato dalle necessarie indagini geognostiche, sismiche e idrogeologiche.

a/9 Studio idrologico-idraulico che, sulla base della classificazione della pericolosità idraulica, definisca la fattibilità degli interventi ottemperando nel dettaglio le prescrizioni di cui alla scheda norma, con particolare riferimento al riduzione del rischio idraulico sito specifico e al non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

b) Una relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:

b/1 nei casi di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica, od a vincoli per funzioni pubbliche, o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;

b/2 in tutti i casi la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla

realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulle previsioni di spesa relative alla realizzazione dell'impianto indicato alla lettera c1;

c) Gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:

c/1 planimetrie in scala 1:500 per le aree da realizzare mediante nuovo impianto, ed in scala 1:200 per le aree da ristrutturare, recanti l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde (pubblico, pertinenziale, condominiale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite e/o prescritte;
- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazione delle aree a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, la rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici o d'uso comune, e di ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- dei perimetri degli eventuali comparti, od unità minime d'intervento, debitamente numerate;
- degli interventi prescritti e/o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani;

c/2 profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti e/o consentiti su di essi o su le loro parti;

c/3 sezioni e profili in scala 1:500 dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

d) studio ambientale con verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni secondo le prescrizioni di cui alle schede norma, con particolare riferimento alla mitigazione delle criticità ambientali;

e) le norme tecniche di attuazione;

f) lo schema della convenzione che regola i rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, redatta a norma delle leggi vigenti, limitatamente ai PUA di iniziativa privata.

~~5. Nelle more di attuazione del PUA sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo comunque senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento delle unità immobiliari.~~²³

Art.13. Ambiti di rigenerazione urbana - R. n° ~~Interventi di rigenerazione urbana~~²⁴

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ~~ai sensi della LR 65/2014,~~²⁵ gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, **possono anche avere** ~~hanno~~²⁶ le caratteristiche, i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.

3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

4. Gli ambiti di rigenerazione urbana possono essere di iniziativa pubblica o privata. Gli ambiti di rigenerazione pubblica rappresentano ambiti del territorio significativi che hanno potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana.

5. Agli ambiti di rigenerazione pubblica, escluso l'ambito R2, sono associati ad una scheda norma di cui all'Allegato B.

6. L'area interessata dall'Ambito di rigenerazione pubblica R1 (Piano Urbano integrato in coerenza con gli obiettivi della missione M5C2 – Investimento 2.2 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) comprende il sub ambito di cui alla Scheda Norma OP5, approvata con specifica variante al RU previgente secondo le procedure di cui alla legge regionale n. 12 del 26 aprile 2022.

7. L' Ambito di rigenerazione pubblica R2 individua il perimetro ai sensi dell'art. 125 della L.R. 65/2014 del *Progetto per la rivitalizzazione del tessuto commerciale nel centro storico e nelle frazioni*, e del *Regolamento per l'esercizio delle attività economiche nelle aree di valore e pregio del centro storico e nelle aree caratterizzate da situazioni di degrado e rischio di desertificazione commerciale*, a cui si rimanda per la normativa specifica.²⁷

23 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

24 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

25 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

26 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

27 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.14. Progetti di opere pubbliche - OP

I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle aree del tessuto insediativo o del territorio rurale interessate dalla previsione di opere pubbliche ~~preordinate all'esproprio~~,²⁸ che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda.

28 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale

Art.15. Definizioni e Parametri Urbanistici²⁹

1. Il presente Piano Operativo è conformato al d.p.g.r. DPGR³⁰ 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in esso detto DPGR³¹ anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel d.p.g.r. DPGR³² 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante allo strumento al P.O.³³

Art.16. Distanze

Le distanze di cui agli articoli successivi devono essere intese come distanze minime, ferme restando le diverse distanze prescritte nelle presenti norme per ambiti urbanistici o interventi specifici.³⁴

Art.16.1 - Distanze minime dai confini di proprietà

1. La distanza dal confine di proprietà è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
2. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, la distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 metri. Distanze maggiori possono essere prescritte in relazione a specifici ambiti urbanistici, all'interno delle presenti norme. I seguenti commi 3, 4 e 5 si applicano invece a tutto il territorio comunale.³⁵
3. Devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a 5,00 metri:
 - a) i locali accessori e i volumi tecnici.
4. Devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà pari a 5,0 metri le piscine e i manufatti di servizio ad un solo livello e realizzati in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura, quali casette in legno e tettoie con superficie fino a 8 mq, semplicemente ancorati al suolo.
5. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nei seguenti casi:

29 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

30 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

31 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

32 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

33 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

34 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 178

35 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 del Codice Civile);
- b) i volumi completamente interrati di nuova realizzazione, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti ad eccezione delle piscine;
- c) spazi di accesso e manovra ai locali interrati;
- d) scannafossi;

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

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

Art.16.2 - Distanze dai confini di zona ~~limiti del lotto urbanistico~~³⁶

1. Costituisce confine ~~di zona del lotto urbanistico~~³⁷ la linea di demarcazione tra due diverse zone urbanistiche.

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

~~3. Il divieto di cui al comma 2 si applica anche nei casi di unica proprietà connotata da diverse destinazioni di zona. In tali casi, qualsiasi parte del fabbricato deve essere contenuta all'interno della stessa destinazione di zona.~~³⁸

Art.16.3 - Distanze minime tra edifici

1. La distanza tra fabbricati è misurata ~~dalla sagoma dell'edificio, ai sensi degli artt. 34 e 40 del d.p.g.r 39/R/2018..~~³⁹ ~~contorno più sporgente dell'uno rispetto all'altro. Per contorno di edificio deve~~

³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 44 e 178

³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 44 e 178

³⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 44 e 178

~~intendersi la proiezione in pianta dei fronti dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di camini, terrazze in aggetto, scoperte, perché inferiori o uguali a 1,50 m~~³⁹ Per edificio antistante è da intendersi un fabbricato che fronteggi un altro corpo di fabbrica con una parete parallela o il cui piano di giacitura abbia con l'altro un angolo di incidenza minore di 90 gradi.

2. Fatto salvo il rispetto delle norme contenute nel D.M. 1444/1968, ~~ad eccezione degli interventi nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica~~⁴⁰

a) si considerano pareti finestrate le pareti degli edifici dotate:

1. di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano;
2. di finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.;
3. di portoncini d'ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.

b) non sono considerate pareti finestrate le pareti degli edifici:

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

3. Laddove nelle presenti norme viene indicata la "distanza tra fabbricati" tale dicitura si riferisce alle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi del presente articolo e del D.M. 1444/1968.⁴¹

4. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza. Pertanto, è ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine, **consentendo quando lo prevede la normativa di zona, il superamento in altezza**.⁴²

~~4. La distanza fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato. Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà~~⁴³

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

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

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

~~b) previo parere favorevole dell'Azienda ASL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente~~

39 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

40 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

41 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 71

42 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

43 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

aereo illuminante in relazione alla distanza fra i fabbricati.

7. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Inoltre, ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.⁴⁴

Art.16.4 - Distanze dalle strade

1. La distanza dalla strada è il segmento minimo congiungente il corpo più avanzato della sagoma del fabbricato ed il confine stradale antistante misurato ortogonalmente rispetto alla strada. Ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 285/1992, per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Nella definizione di sede stradale si deve tener conto dell'eventuale presenza di marciapiedi che rilevano ai fini della distanza dalle strade.

2. La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza per quanto riguarda le strade esistenti, e sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti per le strade di previsione o da riqualificare. Per le aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada mentre per le aree interne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal presente articolo. Le distanze minime fra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono quelle stabilite dall'art. 9 del DM 1444/1968.⁴⁵

3. Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. ~~d-bis~~ **b-bis**⁴⁶ della L. 55/2019, si considerano riferiti esclusivamente alle Zone omogenee "C", o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo, i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dai commi secondo e terzo dell'art. 9 del D.M. 1444/1968. Pertanto, nelle Zone omogenee "C" o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo:

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

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

b) qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti

⁴⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁴⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁴⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

commi, nel caso ~~di gruppi~~ di edifici ~~che formino~~⁴⁷ oggetto di Piani Particolareggiati o di Lottizzazione convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati, con previsioni planovolumetriche.

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

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

Art.16.5 - Norme comuni in materia di distanze

1. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile. ~~Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.~~⁴⁸

2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai ~~confini di zona~~ ~~limiti del lotto urbanistico~~ stabilite dal precedente art. 16.2 ~~e ai limiti del lotto urbanistico di cui all'art. 23 ter~~⁴⁹.

3. Ai sensi dell'art. 2 bis, ~~comma 1-ter~~ del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e

⁴⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁴⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁴⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.

4. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, il Progettista all'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, allega una planimetria con l'esatta indicazione delle distanze dai limiti dei confini di proprietà, dal limite delle strade, nonché delle distanze dai fabbricati.

Art.16.6 - Distanze dai cimiteri⁵⁰

1. Ai sensi della Legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni i cimiteri devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di m. 200.

Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti l'ampiezza della fascia di rispetto può essere ridotta a m. 100, La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, può essere approvata con le procedure di cui all'art.338 T.U.L.S. e ss.mm.. A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

1.bis Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

2. Per i cimiteri esistenti sono riportate nelle tavole di Piano le distanze di rispetto corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione delle presenti norme.

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi;
- b) reti idriche;
- c) reti fognanti;
- d) metanodotti, gasdotti e simili;
- e) sostegni di linee aeree;

⁵⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

f) stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile;

h) parchi e giardini;

i) impianti tecnologici che non richiedono una permanenza continuativa di persone se non quella limitata alle normali attività di manutenzione, presidio e controllo;

j) volumi tecnici e serre temporanee o stagionali

3. All'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della SE, se ammesso dalla disciplina di zona, ed il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di cui all'art. 22, ove non in contrasto con le norme di zona.

4. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Art.16.7 - Distanze dai corsi d'acqua

1. Fatte salve eventuali maggiori distanze minime prescritte dalle norme vigenti in materia di tutela dei corsi d'acqua, acque pubbliche e salvaguardie idrauliche, per le nuove edificazioni, le addizioni volumetriche e per gli interventi di sostituzione edilizia si devono osservare le seguenti distanze minime:

a) m. 20 nelle zone territoriali omogenee E;

b) m. 10 nelle altre zone.

2. Per le piantagioni di alberi in fregio ai corsi d'acqua occorre attenersi alle disposizioni impartite con Regio Decreto 28 luglio 1904, n. 523 e comunque ad una distanza minima di m. 4,00 dal piede dell'argine.

3. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art.16.8 - Distanze dagli elettrodotti

1. Gli elettrodotti rappresentano l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.

2. Al fine di mantenere adeguate distanze di sicurezza dagli impianti sopra detti, sono individuate delle fasce cautelative entro le quali gli interventi necessitano di una preventiva verifica di compatibilità.

3. All'interno di tali limiti è prioritariamente necessario verificare la sussistenza di fasce di rispetto rispondenti, per dimensioni e regolamentazione, alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. L'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo sono determinati dal proprietario/gestore dell'impianto.

4. Ogni trasformazione nelle suddette zone che possa avere reciproca interferenza con gli impianti, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Autorità, previo parere del proprietario/gestore dell'impianto.

5. Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono quelle competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l'esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree ai sensi delle vigenti norme.

Art.16.9 - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

1. Al fine di garantire la protezione delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose (quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti e simili) e degli impianti, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata, nelle fasce di 12 metri distanti l'asse delle condotte.

2. Resta ferma ogni eventuale disposizione posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi riguardanti la materia, ovvero da atti costitutivi di servitù, nonché distanze inferiori stabilite dal proprietario/gestore dell'impianto.

3. Al fine di prevenire danni alle persone e cose causati da esplosioni o incendi sono individuate delle distanze cautelative da condotte per il trasporto di sostanze gassose e liquide infiammabili (metanodotti e oleodotti) entro le quali gli interventi necessitano di una preventiva verifica di compatibilità.

4. All'interno di tali limiti è prioritariamente necessario verificare la sussistenza di fasce di rispetto rispondenti per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. L'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo sono determinati dal proprietario/gestore dell'impianto.

5. Ogni trasformazione nelle suddette zone che possa avere reciproca interferenza con gli impianti, deve essere preventivamente autorizzata dal proprietario/gestore dell'impianto se ed in quanto consentite.

6. Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono quelle competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l'esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree ai sensi delle vigenti norme.

7. Nelle Tavole del Piano Operativo sono riportate le fasce di rispetto dei metanodotti.⁵¹

Art.16.10 - Salvaguardie e valorizzazione di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica

1. Nel territorio comunale sono individuate aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica la cui disciplina è contenuta nell'art. 61.1 del presente POC.

2. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione di lavori, vengano effettuati rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, è fatto obbligo, ai sensi della legislazione vigente in

⁵¹ Articolo spostato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

materia, di sospendere i lavori e avvertire immediatamente la Soprintendenza archeologica regionale o la stazione dei Carabinieri competente per territorio e provvedere alla custodia temporanea dei beni rinvenuti.

Art. 16.11 - Distanze dalla linea ferroviaria ⁵²

1. In conformità ai disposti di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 16.12 Area di rispetto dei depuratori⁵³

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

Art.17. Classificazione dello standard per parcheggi

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

- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).
- P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)
- P3: Parcheggi per la sosta di relazione

Art.17.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi ~~nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed~~ in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare ~~i parametri dimensionali~~ ~~sottoriportati nonché, ove superiori,~~ le quantità minime prescritte ~~dal D.M. 1444/1968 e dall'art. 8 delle presenti norme.~~ ~~nelle Schede Norma di cui all'Allegato B~~ I Parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello, ~~devono essere arredati~~ ~~sono prevedere~~ con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo. In questa tipologia di parcheggio, la pavimentazione sarà di preferenza da realizzare con materiali permeabili. ⁵⁴

⁵² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e 42

⁵³ Articolo spostato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁵⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 43, 59, 142 e 143

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

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, **ai piani attuativi** e **in generale** nelle aree di trasformazione, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B.⁵⁵

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

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

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, 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 antisdrucchiole e di adeguate dotazioni arboree, conformemente alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

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

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

Art.17.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati) - P2

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

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

⁵⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 43, 143

- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso ;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che comporti incremento di carico urbanistico, **limitatamente alle zone urbanistiche omogenee D.**⁵⁶

La verifica deve essere effettuata **sul lotto urbanistico di riferimento 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, **e nel caso di aumento del numero di unità immobiliari è richiesto in relazione alle unità immobiliari di nuova formazione. Le superfici di parcheggio di cui al presente articolo si intendono comprensive degli spazi di manovra.**⁵⁷

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

- a) del volume totale o della volumetria complessiva per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;
- b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

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

- per la residenza: **mq 35 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE, con un minimo di due posti auto per alloggio; n° 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq di SE; n° 2 posti auto per unità immobiliari con SE superiore a 50 mq**⁵⁸
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE;
- commerciale, **commerciale all'ingrosso e depositi,**⁵⁹ artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

4. In caso di incremento di unità immobiliari **e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa,** è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi **e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale**⁶⁰ la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

⁵⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo 184

⁵⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁵⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 110, 142, 159,178, 193, 200, 202

⁵⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁶⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 200 metri ~~dal~~ e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

~~6. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale che comportano la modifica di posti auto esistenti ovvero la realizzazione di nuovi posti auto, gli stessi devono essere vincolati con atto notarile in maniera permanente in qualità di pertinenza a ciascuna unità immobiliare di riferimento.~~⁶¹

6. Qualora, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non sia possibile reperire le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, neanche sfruttando quanto previsto al comma 5, dovrà essere corrisposta al Comune di Empoli una somma pari al costo stimato per la realizzazione del parcheggio stesso, ~~periodicamente aggiornato tramite deliberazione della Giunta comunale.~~⁶² Detta somma è ridotta della metà nel caso che gli interventi riguardino immobili ubicati nel centro storico di Empoli, Pontorme e Monterappoli. La monetizzazione delle quantità richieste, in luogo della effettiva realizzazione delle stesse, è ammessa esclusivamente:

- nelle equivalenti zone urbanistiche A, B e D di cui al D.M.1444/68;
- ove non sia tecnicamente sostenibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati;
- ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 200 metri dall'edificio, ~~ovvero alla distanza massima consentita per gli ambiti dei centri storici;~~⁶³

7. La sussistenza delle sopradette condizioni dovrà essere dimostrata dal soggetto proponente al momento di presentazione dell'istanza.

8. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio,
- d) ~~sia anche nel~~ rispettata⁶⁴ della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

9. Nei casi di cui al comma ~~9~~ 8, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 5 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma ~~7~~ 6.

61 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

62 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

63 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

64 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

10. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

11. Ai sensi del **Regolamento 9 aprile 2020 n. 23/r, art 8** **DPGR 01/04/2009 n.15/R**⁶⁵ comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

12. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 17.1 comma 3.

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

14. Negli interventi di nuova edificazione di interi immobili, è prescritta inoltre la realizzazione di un posto bici ogni 100 mq di SE per immobili fino a 1000 mq di SE, e un posto bici ogni 200 mq di SE per immobili con SE superiore a 1000 mq.⁶⁶

Art.17.3 - Parcheggi per la sosta di relazione - P3⁶⁷

1. **Fermo restando il vigente Codice del Commercio regionale e quanto indicato nel presente articolo,**⁶⁸ il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

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

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.⁶⁹

65 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

66 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 99

67 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

68 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

69 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

3. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. ~~E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.~~⁷⁰

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

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

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

~~7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.~~⁷¹

5. Per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superfici, ai fini del dimensionamento della superficie da destinare a parcheggio di relazione, la superficie di vendita è calcolata secondo le modalità di cui al vigente Codice di Commercio.⁷²

6. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 17.1 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

7. 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 avvenga senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art.18. Derghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dal presente

70 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

71 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

72 Commi modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Piano Operativo, dai Piani Attuativi comunque denominati e dai Progetti Unitari Convenzionati, (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici, se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

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

2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, **anche derivanti da Schede Norma**, è ammesso un incremento fino al 10% della superficie **edificabile calpestabile**,⁷³ quale incentivo volumetrico per l'esecuzione di interventi di edilizia sostenibile. Gli incentivi di Superficie Calpestabile sono definiti in base alla classe energetica attribuita agli edifici come di seguito indicato:

- a) 10% di Superficie **edificabile calpestabile** per edifici in classe energetica A4 e A3;
- b) 5% di Superficie **edificabile calpestabile** per edifici in classe energetica A2 e A1;
- c) 2% di Superficie **edificabile**⁷⁴ **calpestabile** per edifici in classe energetica B.

3. L'esclusione dal computo dei parametri urbanistici di cui al comma 1 ovvero l'attribuzione dell'incentivo volumetrico di cui al comma 2 è subordinato alla conformità del progetto alle Linee Guida regionali approvate con deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, certificata dal progettista con una relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), redatta in sede di elaborazione del progetto esecutivo, e dal professionista abilitato con la certificazione di cui all'articolo 149, comma 1, della L.R. n. 65/2014, alla ultimazione dei lavori. Nella relazione illustrativa dovrà essere verificato il "bilancio energetico" che dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Nella relazione di fine lavori deve essere attestata la conformità delle opere realizzate a quanto previsto in progetto.

4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio **di cui all'art. 24 e seguenti delle presenti norme**.⁷⁵

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

6. Al fine di incentivare la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, rimangono

⁷³ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 48, 50, 51, 184

⁷⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo 184

⁷⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

applicabili, nelle more di approvazione del nuovo regolamento edilizio, le disposizioni di cui al Regolamento comunale in materia di cappotti esterni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 2021.

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

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art.19. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

3. L'elenco delle funzioni (Tabella A) allegato alle presenti norme si applica solo agli interventi diretti nelle zone D ai sensi dell'art. 30 comma 26, nonché alle Schede Norma di cui agli artt. 51 e seguenti solo dove le funzioni di cui alla Tabella A sono espressamente richiamate.⁷⁶

Art.20. Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.

2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello, **rilasciato o assentito**, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36,36-bis e 38 del DPR 380/2001 relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis del DPR 380/2001⁷⁷. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, **quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato**, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si

⁷⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e n.178

⁷⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.⁷⁸

3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze ancorché sottoposte al parere dell'Ufficio Urbanistica e alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.

4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.21. Mutamento della destinazione d'uso⁷⁹

1. Il **mutamento** **cambio** di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. **In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.**

2. **Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1 dell'art. 99 della LRT 65/2014.**

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

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

3. Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso "attrezzature di servizio pubbliche", distinguendola dalla categoria "Direzionale e

⁷⁸ Comma modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

⁷⁹ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo 184

di servizio private", in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 21.8.

4 È sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1 dell'art. 99 della LRT 65/2014, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

5. Nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite dal presente Piano Operativo con riferimento alle singole zone territoriali omogenee, è altresì ammesso il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 99, ad esclusione di quelle individuate alla lett.g) della LRT 65/2014, sia di una singola unità immobiliare che di un intero immobile, ubicati nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del DM 1444/1968, con le semplificazioni di cui al comma 2 bis dell'art. 99 della LRT 65/2014. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante della singola unità immobiliare deve tuttavia essere conforme con la destinazione d'uso prevalente delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile o, se riguardante l'intero immobile, con le destinazioni d'uso ammesse nella zona territoriale omogenea in cui ricade.

3 6. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Utile dell'unità stessa. Nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, non costituisce cambio d'uso, quando non sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio). Devono, in questo caso, comunque essere verificate le seguenti condizioni:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

4 7 Nei casi di cui al comma 3 6, ~~ancorché il cambio di destinazione d'uso sia eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero risulti urbanisticamente rilevante~~, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 17.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art 17.3. **Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo VII, capo I della LRT 65/2014.** ~~Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 L.R.n.65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.~~

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

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

9.La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla

documentazione di cui all'art. 133, comma 7 bis della LRT 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della stessa legge per gli edifici situati nel territorio rurale.

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

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

Art.21.1 - Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).⁸⁰

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

Art.21.2 - Attività industriali e artigianali⁸¹

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

- a) le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi alla produzione, mense aziendali); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
- b) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- c) l'artigianato di servizio: attività connesse qualora connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci compresi i relativi spazi parcheggio e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie,

⁸⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁸¹ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178

pizza al taglio, gelaterie, e similari, ferramenta, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;

d) artigianato di produzione di beni artistici: ~~attività qualora~~ connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, ~~con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività,~~ quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

e) le attività estrattive;

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

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

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

2. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestabile per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali ~~ovvero~~ urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 17.2 ~~nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 17.3,~~ a condizione che:

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

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

Resta salva la corresponsione del contributo ~~di costruzione~~ **di cui all'art. 183 L.R. 65/2014** qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

Art.21.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi⁸²

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

a) commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti,

⁸² Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

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;

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

b) 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, **tra cui i depositi per mezzi di lavoro (ad esempio, delle aziende di autotrasporto).**

Art.21.4 - Attività commerciali al dettaglio⁸³

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

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

b) commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;

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

d) **concessionari di autoveicoli, cicli e motocicli, e gli altri esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui all'articolo 27 della LR 62/2018;** ~~commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare aventi Superficie Calpestabile pari o inferiore a 500 mq;~~

e) somministrazione di alimenti e bevande;

f) vendita della stampa;

~~g) distribuzione carburanti;~~

g) attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;

~~i) artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e abitazioni di cui alle c) e d) dell'art. 24.2, con Superficie Calpestabile pari o superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività.~~

Art.21.5 - Attività turistico ricettive⁸⁴

1. Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla **LR 61/2024 LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della**

⁸³ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

⁸⁴ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

civile abitazione

. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate in conformità ai contenuti della stessa **LR 61/2024 86/2016**, tra cui a titolo esemplificativo:

- a) strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze;
- b) campeggi e villaggi turistici: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping village, le aree di sosta, i parchi di vacanza;
- c) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;
- d) residence;
- e) strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche della civile abitazione: affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti vacanze, residenze d'epoca
- f) Alberghi diffusi.

Art.21.6 - Attività Direzionali e di servizio private

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

- a) direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, studi grafici e fotografici, ottico⁸⁵, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- b) servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:
 - Servizi per il benessere fisico: palestre, campi sportivi,⁸⁶ piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness, scuole di danza;
 - Servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
 - Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili;
 - Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub;
 - Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala;

⁸⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

⁸⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

- Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande fino ad una superficie calpestabile massima di 100 mq;
- Servizi per la produzione: ~~spazi espositivi per la produzione~~, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi simili, **centri di calcolo e aree server**,⁸⁷ ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

Art.21.7 - Attività Agricole

1. La destinazione d'uso agricola comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli **e quanto indicato all'art. 42.**⁸⁸

2. Si ~~Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola~~ considerano edifici rurali (**ovvero edifici con destinazione d'uso agricola**)⁸⁹ siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- a) deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- b) Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, ovvero atti pubblici, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. 64/1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.

Art.21.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche comprende:
 - a) servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;
 - b) servizi per l'istruzione di base **e superiore**: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, **scuole superiori**;
 - c) servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;
 - d) servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed

⁸⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

⁸⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

⁸⁹ Modificato a seguito dell'osservazione n. 222.

esposizioni, **comprensivi dei servizi commerciali legati all'attività culturale (ristorazione, negozi);**

e) servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a **esercizi di vicinato e**⁹⁰ somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;

f) servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;

g) servizi cimiteriali. **Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;**

h) servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;

i) servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a **esercizi di vicinato e** somministrazione di alimenti e bevande, **funzionalmente legate all'attività principale per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.**⁹¹

j) impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.

k) parchi e giardini pubblici o di uso pubblico: sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

l) parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

m) verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;

n) piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;

o) parcheggi pubblici a raso **e multipiano.**⁹²

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività

90 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

91 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

92 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

private che offrono servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni di cui agli art. 34 e seguenti. Queste attrezzature rientrano, con quelle del comma 1, nella dotazione di standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

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

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 17.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 17.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

3. Rientrano nelle attrezzature le stazioni di rifornimento di carburante di ogni natura, normate dalla specifica disciplina di cui agli art. 34.7.⁹³

93 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

CAPO 4 : Interventi edilizi

Art.22. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

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

Art.23. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia

1. Gli interventi sono i seguenti:
 - a) Sostituzione edilizia
 - b) Ristrutturazione urbanistica
 - c) Demolizione senza ricostruzione
 - d) Addizioni volumetriche
 - e) Interventi pertinenziali⁹⁴
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.⁹⁵

Art.23 bis – Vincoli sulla superficie fondiaria /lotto urbanistico di riferimento.

1. Ogni organismo edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie originariamente presa a riferimento per l'edificazione quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico edilizia (lotto urbanistico). Tale lotto urbanistico non potrà essere computato per la realizzazione di altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona vigenti alla data odierna.
2. Per gli edifici esistenti alla data del 7 aprile 1956 (data di adozione del primo Piano Regolatore

⁹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

⁹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n.184

Generale del comune di Empoli) il lotto urbanistico è quello che risulta asservito a costruzioni esistenti o autorizzate sulla base delle risultanze catastali.

3. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime del fabbricato ed i relativi spazi di pertinenza e non può essere interrotto di spazi o di aree pubbliche.

4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria (Sf).⁹⁶

⁹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

Art.24. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

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

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

1 bis. Il presente P.E.E. è costituito, salvo specifici casi indicati nei seguenti articoli, dagli edifici che risultano presenti nel volo GAI del 1954.⁹⁷

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

- - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o⁹⁸ ambientale (**E.R.V.**)
- - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o⁹⁹ ambientale (**E.Va.**)
- - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o¹⁰⁰ ambientale (**E.E.V.**)
- - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o¹⁰¹ ambientale (**E.S.V.**)
- - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o¹⁰² ambientale (**E.P.V.**)
- - **Edifici non censiti**
- - **Edifici degradati e diruti¹⁰³**
- - Edifici **e manufatti** di interesse architettonico e/o **e**¹⁰⁴ ambientale (**E.I.A.**)
- - **Edifici degradati in zona agricola realizzati dopo il 1954 (E.D.A.)¹⁰⁵**

97 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

98 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

99 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

100 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

101 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

102 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

103 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

104 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

105 Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184 e della osservazione n. 0

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

4. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici E.P.V. di cui al successivo art.24.5.

5. Nel caso in cui i proprietari degli immobili classificati come al presente Capo ravvisino un errore di classificazione imputabile a un errore materiale, questi possono produrre l'opportuna documentazione al fine di esperire le procedure dell'art. 21 della LR 65/2014.

6. Ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004, di seguito il *Codice*) e s.m.i., gli immobili di proprietà dello Stato, della Regione, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente o istituto pubblico, e di altre persone giuridiche private senza fini di lucro, nonché proprietà di Enti ecclesiastici legalmente riconosciuti, se costruiti da oltre 70 anni, richiedono la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 24.6, gli edifici già classificati ai sensi del presente capo mantengono la classificazione quando a seguito di tale verifica non venga dichiarato l'interesse culturale.¹⁰⁶

Art.24.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.)

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

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di cui al comma 6 dell'art. 24, qualora a seguito della verifica risulti accertato l'interesse culturale. Qualora questi immobili non siano attualmente classificati, o siano classificati diversamente, la modifica della classificazione in **E.R.V.** a seguito della verifica non costituisce variante al PO. ~~di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.~~

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni **atte a tutelarne gli elementi di riconosciuto valore**. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Interventi ammessi

¹⁰⁶ Commi inseriti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178, 197

6. Sugli immobili o complessi edilizi:

- di cui ai commi 2 e 4;
- sugli immobili di cui al comma 3 **E.R.V.**, successivamente all'esito positivo della verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui agli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.Lgs. 42/2004,

sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 22:

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

7. Per gli immobili di cui al comma 3, fino alla verifica di cui al comma 6 dell'art. 24, **Fino alla suddetta verifica** sono **è** consentita la **sola** manutenzione ordinaria e gli interventi strettamente necessari alla sicurezza strutturale dell'immobile, e quelli per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con le caratteristiche di pregio architettoniche dell'edificio.

8. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt. 25.1 e 25.2.

107

Art.24.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.)

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

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 24.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

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

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va.** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 22:

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

107 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni. E' ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, e la loro ricostruzione potrà avvenire a pari SE, **anche con modifica di volume o superficie coperta**¹⁰⁸, purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica.

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici. E' comunque necessario il preventivo parere AUSL.¹⁰⁹

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto¹¹⁰

11. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt. 25.1 e 25.2.

Art.24.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.)

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

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento **di cui al precedente art. 22**¹¹¹:

108 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

109 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178, e del contributo 184

110 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178, e del contributo 184

111 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

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

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche **di valore¹¹²** dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate **principali, indicate e tutelate nella Scheda dell'edificio.¹¹³**

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.25.1 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. ~~Tali interventi, sono soggetti alla presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il Parere Preventivo~~ **La Relazione Storico Critica** dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio ~~come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.¹¹⁴~~

~~4. Per i fabbricati E.E.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.¹¹⁵~~

4. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt. 25.1 e 25.2¹¹⁶.

5. Per gli interventi nel territorio rurale, sono ammessi gli ampliamenti previsti agli art.47.2 e 47.3.¹¹⁷

Art.24.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma **4 e 5** ~~e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.~~

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona **territoriale** omogenea di

¹¹² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

¹¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

¹¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹¹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

¹¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹¹⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 197

appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati **E.S.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R. n.3/2017¹¹⁸

4. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa ~~qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea di appartenenza ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi~~ nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1 **o, nel caso di edifici E.S.V. non ricadenti nel territorio rurale, nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento**.¹¹⁹

5. Sono ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei parametri delle zone **territoriali omogenee** di appartenenza. **Nel caso di immobili o complessi edilizi E.S.V. ricadenti in zona agricola aventi destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 47.3.**¹²⁰

Art.24.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.P.V.)

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 e art.23 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona **territoriale** omogenea di appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona **territoriale**¹²¹ omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati **E.P.V.** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017¹²²

Art.24.6 - Edifici non censiti

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.

2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva **che descriva le caratteristiche dell'edificio e delle aree di pertinenza. Tali informazioni, comprensive di una esaustiva documentazione fotografica degli edifici e delle relative aree di pertinenza, saranno raccolte utilizzando i fac simili riportati nelle Schede A e B allegate alle presenti**

118 Comma eliminato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

119 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo n. 184

120 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo 184

121 Commi modificati a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

122 Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

norme. ~~redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.~~¹²³

3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. **Nel caso di edifici soggetti alla verifica di cui al comma 6 dell'art. 24, qualora non venga dichiarato l'interesse culturale a seguito della verifica, la proposta di classificazione terrà conto anche delle risultanze della procedura di verifica.**¹²⁴

4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.21 della L.R.65/2014.

Interventi ammessi

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati **agli articoli ai commi**¹²⁵ precedenti, sulla base del valore determinato.

7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione ,sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

Art.24.7 - Edifici degradati e diruti

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

Interventi ammessi

2. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. ~~Per i soli fabbricati classificati E.R.V. la ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.~~¹²⁶

3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planovolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno, nel rispetto delle distanze prescritte per ciascuna zona omogenea di appartenenza fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

4. **E' altresì ammessa la sostituzione edilizia.** In **tale caso** ~~di sostituzione edilizia~~, la demolizione e ricostruzione , con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa **qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento di**

123 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

124 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

125 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

126 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

appartenenza. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1 o, nel caso di edifici degradati o diruti non ricadenti nel territorio rurale, nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.

127

5. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato o diruto dovrà contenere, oltre quella prevista dal Regolamento Regionale 88/R/2020, approvato con DPGR del 12 agosto 2020, in funzione del tipo di intervento da eseguire:

128

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del Piano Operativo Regolamento Urbanistico¹²⁹ con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

6. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PGRA.

7. Per gli edifici che si inseriscono in ambiti oggetto di opere pubbliche o di interesse pubblico, comprese le opere collegate agli interventi sulla linea ferroviaria, è ammessa la demolizione senza ricostruzione. Per tutti gli altri casi la demolizione senza ricostruzione degli immobili diruti è ammessa per oggettive difficoltà di recupero dell'immobile, da esplicitare in sede di pratica edilizia. La demolizione senza ricostruzione comporta la perdita della SE dell'edificio demolito.

8. Per gli edifici ricadenti in zona B, esclusa la sottozona B0, è permessa la demolizione e la contestuale ricostruzione con gli indici della sottozona B di riferimento. Per tutti gli edifici diruti è ammessa la demolizione senza ricostruzione, quando non risulti fattibile il recupero dell'immobile.

130

Art.24.8 - Edifici e manufatti di interesse architettonico e/o ambientale (E.I.A.)

1. Sono gli edifici realizzati dopo il 1954 che, seppur recenti, denotano una propria identità architettonica tale da non alterare il contesto urbano e/o ambientale in cui si inseriscono.
2. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione della specifica identità architettonica costituiscono

127 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo n. 184

128 Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo 184

129 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

130 Commi aggiunti a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

Interventi ammessi

3. Su tali immobili o complessi edilizi **E.I.A.** **E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento **di cui al precedente art. 22**¹³¹:

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

4. E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

5. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

6. E' ammessa la demolizione senza ricostruzione, solo in riferimento a porzioni riconducibili a superfetazioni o relativi a manufatti secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e delle aree di pertinenza.

Art. 24.8bis – Edifici degradati in zona agricola realizzati dopo il 1954 (E.D.A.)¹³²

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 presenti nel territorio rurale, che costituiscono per il loro attuale stato di conservazione, elemento di degrado fisico e ambientale nel contesto in cui si inseriscono.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.D.A.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 4 e 5.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona territoriale omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del territorio rurale.

4. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1.

5. Sono ammessi interventi di addizione volumetrica pari al 25% della SE legittima fino a un massimo complessivo di 90 mq.

Art.24.9 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

1. **Sono**¹³³ tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

¹³¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹³² Inserito a seguito dell'accoglimento del contributo n.184

¹³³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
 - resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.
2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sono da considerare classificati come Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,
3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione **(E.R.V.)** è limitata alla porzione di fabbricato interessata.
4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativa di cui al precedente art.22. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art.24.10 - Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto.
2. Sono considerate zone speciali **o fasce di rispetto:**¹³⁴
- aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;
 - aree di rispetto cimiteriale
 - aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
 - le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche
 - le aree di rispetto ferroviarie
 - **le fasce di rispetto stradali**¹³⁵
 - **le fasce di rispetto dei metanodotti**¹³⁶
 - **aree sottoposte a procedure espropriative**¹³⁷
3. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione **fino a E.S.V., E.P.V., degradati e diruti, di cui all'art.24.4,**¹³⁸ è ammessa la sostituzione edilizia.
4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.
5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del

¹³⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 65

¹³⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 65

¹³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 130

¹³⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà né determinare la modificazione né del disegno dei lotti e né della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, **ne e non dovrà** ¹³⁹comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

7. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 della LR 41/2018".** ¹⁴⁰

Art.25. Criteri di intervento ed ulteriori interventi

Art.25.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.

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

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

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerenti con l'organismo edilizio originario;
 - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

¹³⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁴⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

3. Nel caso di edifici **E.E.V.** i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli elementi di valore **definiti dal censimento tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.**¹⁴¹

Art.25.2 - Criteri di intervento

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va**, per i fabbricati **E.E.V.** nelle parti non alterate **e per i fabbricati ricadenti in zona agricola,**¹⁴² hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

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

COPERTURE E SOLAI

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

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm.40, **anche in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.**¹⁴³

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 30 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato ove è possibile nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, anche mediante recupero del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relative al rinnovo

¹⁴¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁴² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁴³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Gli interventi sopra citati dovranno comunque armonizzarsi con il contesto in cui sono inseriti, seguendone caratteristiche compositive ed architettoniche. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e ~~dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.~~¹⁴⁴

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (~~salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda~~ **salvo diversa indicazione riportata nel regesto dei fabbricati di cui all'allegato A**¹⁴⁵). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestrature tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte nei fabbricati classificati **fino a E.E.V, E.S.V., E.P.V.**¹⁴⁶

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in legno naturale, nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Tranne che per gli edifici classificati **E.R.V.** e per quelli interni alla Zona A è ammessa la formazione di infissi in ferro, alluminio verniciato ed in pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere

144 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

145 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

146 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici classificati **E.R.V.** e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scurello" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici **E.R.V.** non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"..

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....). saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito o in legno verniciato. Nelle zone A non è comunque ammesso l'utilizzo di infissi in alluminio.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di

accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio:

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra (con esclusione di materiali estranei alla tradizione locale **come ad esempio il porfido**¹⁴⁷) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc.).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.
- **Sono ammesse piccole porzioni di muratura ai lati dei cancelli di ingresso.**¹⁴⁸

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

3. Per tutti gli edifici classificati, qualora dall'analisi di cui all'art. 25.1 emerga la presenza di ampliamenti non storicizzati o alterazioni estranee e non coerenti con l'organismo edilizio originario, è ammessa la modifica o la demolizione limitatamente a queste parti di cui è dimostrata l'incongruenza. Tali interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le opere non incidono sugli elementi di valore del fabbricato;
- sia dimostrata l'effettiva incongruenza della porzione da modificare o demolire da parte del

147 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

148 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

richiedente mediante opportuna documentazione, da valutare in sede di istruttoria della pratica edilizia.

4. Per tutti gli edifici classificati per cui non è ammessa la demolizione, possono essere demolite porzioni di fabbricato pericolanti o in gravi situazioni di stabilità, a tutte le seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'instabilità strutturale con apposita relazione, a firma di un tecnico competente in materia;
- non si incida sugli elementi di valore del fabbricato;
- la porzione demolita non superi il 15 % del volume del fabbricato nel suo complesso.¹⁴⁹

Art.25.3 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato

A) PISCINE

1. Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio. La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- è consentita la realizzazione di un'unica piscina per ogni complesso turistico ricettivo. Eventuali deroghe sono concesse su motivata istanza con deliberazione della Giunta Municipale;
- è consentita la realizzazione di una piscina per ogni unità immobiliare **residenziale**, purché nella relativa area pertinenziale. Nel caso di aree comuni a più unità immobiliari è consentito la realizzazione di un unico impianto previo assenso di tutti i proprietari;
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 80 mq, in ragione di non più di un impianto per unità immobiliare per le destinazione residenziale, mentre di 140 mq per quelle turistico-ricettivo. **Per le sole destinazioni turistico ricettive¹⁵⁰** sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini;
- il nuovo impianto dovrà essere progettato in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SE sulle pertinenze degli edifici per tali finalità.
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a **2 3¹⁵¹** ml. dal bordo della piscina;
- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli

¹⁴⁹Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 161

¹⁵⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁵¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consentiti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50;

- **è consentito altresì nei limiti dimensionali di cui al presente articolo il posizionamento fuori terra di manufatti prefabbricati rimovibili e delle relative strutture accessorie;**¹⁵²
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verde acceso;
- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso.

2. Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:

- all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore;
- a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.

B) PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

3. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio e sono condizionate alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1- **per le residenze** è ammessa, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- a) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero degli attrezzi
- b) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero di animali domestici e comunque collocati almeno alla distanza di 10 metri dai fabbricati e dai confini di proprietà, **fermo restando quanto previsto dall'art. 137 della l.r. 65/2014**¹⁵³.
- c) **12,50** **15**¹⁵⁴ mq per tettoie per ricovero per autovetture, rapportate ad ogni singola unità abitativa. Tale limite è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla l. 122/89
- d) struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.
- e) per i manufatti di cui alla lettera c) sono consentiti i plinti di sostegno o sottofondazioni, per i manufatti di cui alle lettere a), b) e c) è consentita la realizzazione della platea e la relativa pavimentazione nel rispetto degli indici di permeabilità.

2- **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc. con le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- a) 30 mq di SE
- b) struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

C) BARBECUE O STRUTTURE DECORATIVE

¹⁵² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁵³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁵⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 137 della l.r. 65/2014, sia per le residenze che per le attività ricettive è altresì ammessa la costruzione di barbecue e strutture decorative, ad esempio quali pergolati in legno, con una superficie massima di 20 mq.

5. I barbecue devono essere posizionati almeno a 10 metri distanza dagli altri fabbricati e non costituiscono volume edificato se inferiori a 2,20 di altezza misurata nel colmo della copertura e a 6 mq di ingombro.¹⁵⁵

Art.25.4 - Recupero dei sottotetti¹⁵⁶

1 In tutti gli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 12/02/2010, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori conseguente il titolo edilizio.

2. La destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla richiamata legge regionale, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, comma 4 bis della legge 5/2010.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi sulle unità immobiliari ad uso:

- residenziale, — comprese gli edifici rurali ad uso abitativo;
- alloggi a servizio delle attività industriali e artigianali, e delle attività commerciali all'ingrosso

3. Per effettuare il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, i locali derivanti dal recupero medesimo dovranno garantire i seguenti requisiti igienico-sanitari minimi:

- superfici — minime dei vani abitabili di 9 mq, con volumi d'aria netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30;
- il rapporto aeroilluminante dei vani abitabili non inferiore a 1/16. Per vani aventi Rapporto aeroilluminante compreso tra 1/14 e 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità dovrà essere asseverata dal progettista;
- altezza — minima dei locali m 1,50 media 2,30, salvo per i locali accessori e di servizio per cui è prevista un' altezza minima di 1,30 e media — 2,10 m.

4. I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

3. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 . I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

5. Il raggiungimento delle specifiche tecniche del precedente comma è consentito mediante:

- opere di manutenzione straordinaria che non comportino modificazione delle altezze di colmo

¹⁵⁵ Commi modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e n. 178, e del contributo n. 184.

¹⁵⁶ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento del contributo 184 e delle osservazioni n. 161 e n.178

~~e di gronda, delle linee di pendenza delle falde, nonché della quota di imposta dei solai interni;~~

~~• opere di isolamento termico;~~

~~• aperture di finestre sul tetto o in facciata, realizzazione di terrazzi a tasca o abbaini;~~

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e devono essere a queste direttamente collegate.

5.. I sottotetti recuperati non potranno essere oggetto di autonomi successivi frazionamenti.

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati, anche senza la previsione di opere edilizie, come interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 bis, comma 2 della LRT 65/2014, e sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) previsto per la ~~nuova costruzione~~ **ristrutturazione edilizia**.

7. Per i volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 3, comma 1 per i locali sottotetto e fermo restando il rispetto delle altezze minime stabilite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) per i restanti locali.

TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato

Art.26. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e nelle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68, il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

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

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- **Zone C, le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità delle Zone B. Comprendono alcune delle trasformazioni di cui all'art. 51 e seguenti, e sono individuabili all'interno delle Schede Norma.**¹⁵⁷
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- **Zone F, le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 34 e seguenti.**¹⁵⁸

3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:

- territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo;

¹⁵⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁵⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al successivo art.51.

Art. 26 bis – Vincoli sulla superficie fondiaria¹⁵⁹

1. Ogni organismo edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base dei rispettivi indici di zona.
2. Qualsiasi lotto urbanistico di riferimento che al 7 aprile 1956 (data di adozione del primo Piano Regolatore Generale del comune di Empoli) fosse già asservito a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.
3. La superficie fondiaria (Sf) dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche.
4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria (Sf)

Art.27. Il territorio urbanizzato consolidato

1. Esso è costituito da:

-Zone A : Centri antichi ed aree storicizzate

-Zone B : Ambiti Urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo:

- B0
- B1
- B2
- B3
- **PAC**

-Zone D : Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva:

- D1 : Ambiti della produzione compatta
- D2 : Ambiti della produzione promiscua
- D3 : Ambiti della produzione specializzata
- D4 : Ambito del commercio
- D5 : Ambito della logistica

- **PAC** : Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione¹⁶⁰

Art.28. Centri antichi ed aree storicizzate - **Zone A**

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere

¹⁵⁹ Articolo spostato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

¹⁶⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

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

3. Le zona A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico di Empoli, Pontorme e Monterappoli, dai Parchi, dai giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente, salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

4. Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio, svolte negli ambiti delle zone A, le seguenti **destinazioni utilizzazioni**:

Attrezzature e servizi a scala territoriale, comunale e di quartiere, **esclusi i servizi cimiteriali e i servizi tecnici**

- **istituti universitari e di ricerca;**
- **istituti di istruzione superiore all'obbligo;**
- **uffici dell'amministrazione periferica dello stato;**
- **uffici di enti territoriali.**

Attrezzature e servizi a scala comunale:

- **uffici e sedi comunali;**
- **distretti socio-sanitari;**
- **attrezzature culturali;**
- **edifici per il culto.**

Attrezzature e servizi a scala di quartiere:

- **scuole dell'obbligo;**
- **asili nido e scuole materne;**
- **farmacie;**
- **biblioteche di quartiere;**
- **sedi circoscrizionali;**
- **uffici postali;**
- **posti telefonici pubblici;**
- **uffici d'informazione turistica;**

Servizi privati d'interesse pubblico:

- **istituti di credito;**
- **agenzie di assicurazione;**
- **cliniche private;**
- **cinema e spazi per il tempo libero;**
- **sedi per la vita associativa.**

Attività commerciali, **limitatamente ad** esercizi di vicinato, **somministrazione** e medie strutture di

vendita;

- pubblici esercizi

Attività artigianali limitatamente ad artigianato di servizio e di produzione di beni artistici; artigianato artistico e tradizionale

Attività direzionali e di servizio private, esclusi i servizi per il gioco e la produzione

Uffici e servizi privati:

- direzioni aziendali;
- studi professionali;
- agenzie;

Attrezzature turistico ricettive

- alberghi;
- residenze turistico-alberghiere.

Residenza

- residenza ordinaria;
- residenza collettiva.

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte negli ambiti della conservazione e del restauro le seguenti utilizzazioni:

- attività industriali;
- attività artigianali diverse da quelle elencate sopra nel precedente comma;
- altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme;
- istituti di pena;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti;
- depositi e magazzini di mezzi all'ingrosso;
- servizi per l'intrattenimento discoteche;
- impianti di erogazione carburanti
- commercio all'ingrosso
- esposizione e custodia di attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari o merci ingombranti¹⁶¹

Ogni destinazione diversa da quelle elencate ai precedenti comma verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

161 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

PRESCRIZIONI

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

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali; l'utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; la tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza¹⁶²
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;

6. Sugli edifici presenti nella zona A valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici, **ma sono consentiti se non per gli**¹⁶³ interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

7. Sugli edifici classificati **E.S.V.** e su quelli classificati **E.P.V.**, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 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. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale. Nei giardini di pregio storico-architettonico o ambientale è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale, sono vietati i frazionamenti, la realizzazione di parcheggi e la copertura del suolo. Nelle aree verdi e nelle corti di pertinenza dell'edificato sono vietati i frazionamenti e la copertura del suolo;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- negli spazi pubblici di circolazione e di sosta, gli interventi devono essere improntati a criteri di

¹⁶² Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 69 e 241

¹⁶³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

restauro ed in particolare alla conservazione della pavimentazioni storiche rinvenute. Laddove le pavimentazioni risultino sostituite da tempo gli interventi di ripavimentazione devono conseguire una accurata ricerca storico documentale;

- ~~Gli interventi delle aziende che gestiscono le reti dei sottoservizi devono conformarsi a specifici protocolli d'intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a coordinare i diversi attori, nonché a dare le necessarie garanzie di rispetto dei substrati archeologici.~~¹⁶⁴

Agli interventi organici di restauro delle pavimentazioni e delle reti dei sottoservizi si deve accompagnare, di norma, un'azione di restauro delle pareti verticali pubbliche e private, coordinati ed incentivati dall'Amministrazione comunale;

- Il disegno della viabilità comprendente carreggiate, marciapiedi, arredi stradali ecc., deve privilegiare l'accessibilità pedonale. Il disegno ed i materiali della pavimentazioni devono tendere a ridurre l'effetto corridoio per la circolazione veicolare in ragione di un uso promiscuo dello spazio e della permeabilità trasversale della strada.

8. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 33.

Ambiti soggetti a Piani di Recupero

9. È fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di individuare eventuali ambiti degradati da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

10. Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati.

11. Spetta al consiglio comunale decidere in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente una scheda norma in variante al Piano Operativo.

Ambito della terza cerchia muraria storica

12. Entro tale ambito, a prescindere dagli interventi ammessi sugli immobili, ed a prescindere dall'intervento prescritto o ammesso sull'immobile, dovrà essere prodotta una stratigrafia in elevato in caso di interventi.

13. Le cortine murarie storiche e le relative fortificazioni, sono compatibili con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, comprensivi delle necessarie opere di consolidamento.

Ambiti a destinazione d'uso definita

14. Per salvaguardare l'equilibrio e l'integrazione tra destinazione residenziale ed altre funzioni, all'interno dei perimetri della zona A sono individuati tre ambiti a destinazione definita, all'interno delle destinazioni .

- Ambito A1 - Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza, purché comprese tra le destinazioni ammissibili dal presente articolo comma 4, esclusivamente al Piano terra;
- Ambito A2 - Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza, purché comprese tra le destinazioni ammissibili dal presente articolo comma 4, esclusivamente al Piano terra ed al Piano primo. Quest'ultima limitazione non opera nel caso delle attrezzature turistico ricettive;
- Ambito A3 - Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza a tutti i piani.

~~15. Nell'ambito del centro storico cittadino di Empoli (zona A) è vietato destinare a residenza, unità funzionali poste al piano terra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo~~

164 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

~~commerciale, artigianale, rimesse, magazzini.~~

15. Nell'ambito del centro storico di Empoli ricadente in zona A è possibile destinare a residenza unità immobiliari poste al piano terra che abbiano le caratteristiche di fondo commerciale, artigianale o simili, alle seguenti condizioni:

- le nuove unità immobiliari residenziali devono avere almeno due lati finestrati; non sono ammesse residenze con le aperture su un unico fronte;
- le nuove unità immobiliari non devono avere accesso dalla strada pubblica.

Tale ~~limitazione~~ ~~condizioni non opera~~ non si applicano esclusivamente nel tratto di strada di (via Delle Murina) ~~appositamente individuato nella Tavola 3.1~~, dove la residenza a piano terra è comunque ammessa.¹⁶⁵

16. I frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi ammissibili, sono ammessi, se danno luogo ad unità immobiliari con superficie edificabile utile non inferiore a 50 mq; il frazionamento di unità immobiliari con superficie edificabile utile inferiore a mq. 50 mq potrà essere ammesso soltanto nel contesto di un Piano di recupero.

17. Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare avente destinazione d'uso abitativa alla data di entrata in vigore delle presenti norme e con superficie utile inferiore a 100 mq è consentita l'individuazione di una unità immobiliare di superficie inferiore a 50 mq, senza ricorso al Piano di Recupero, nel rispetto delle dimensioni minime di cui al DM 5 luglio 1975.

Art.29. Ambiti urbani suscettibili di completamento – Zone B

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, parzialmente o totalmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico che, di norma, non presentano particolari valori storico - ambientali da salvaguardare.

2. Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ed allo stato di attuazione in:

- **Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo;**
- **Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi completati;**

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

B0 :

TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR9 Tessuto reticolare o diffuso

TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

B1 :

165 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 176, 178

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR5 Tessuto puntiforme
TR6 Tessuto a tipologie miste
TR7 Tessuto sfrangiato di margine
TR8 Tessuto lineare

B2 :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

B3 :

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

4. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.C.T.

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

Art.29.1 - Modalità d'intervento

1. Negli ambiti urbani suscettibili di completamento il Piano Operativo si attua attraverso interventi Edilizi Diretti (Permesso di costruire, SCIA) o Progetto Unitario Convenzionato o piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia **di tipo ricostruttivo**¹⁶⁶, sostituzione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto per SE di progetto < 1200 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per SE di progetto > 1200 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia **di tipo ricostruttivo**¹⁶⁷, sostituzione edilizia senza contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto per SE di progetto < 1500 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per SE di progetto > 1500 mq.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso, nonché di addizione volumetrica e di nuova edificazione sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto ovvero Progetto Unitario Convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 11 per SE di progetto < 1200 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per SE di progetto > 1200 mq.

166 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 178

167 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 178

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica senza contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto ovvero Progetto Unitario Convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 11 per SE di progetto < 1500 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per SE di progetto > 1500 mq.

5. In tutti i casi sopra citati in cui è previsto il ricorso a PUC o PUA sarà possibile ricorrere all'Intervento Edilizio Diretto alle seguenti condizioni:

- sia accertata, mediante delibera della Giunta Comunale, l'assenza di esigenze in termini di superfici e/o attrezzature, o di altri motivi di interesse pubblico, tali da rendere necessaria l'adozione di una procedura soggetta a convenzione.

6. In questi ambiti è sempre possibile utilizzare le specifiche categorie di intervento per l'applicazione delle azioni ecosistemiche (NBS), utilizzando gli incentivi previsti al successivo art. 64.

Art.29.2 - Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

1. Sono parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti.

2. Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di:

- - Nuova edificazione o addizione volumetrica o sostituzione edilizia con aumento di SE per destinazioni residenziali;
- - Ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale;¹⁶⁸

sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti. Non sono in ogni caso computate le nuove superfici edificabili quando sono derivanti dall'ampliamento della Superficie Edificata esistente nei limiti del 35% della SE esistente, secondo quanto indicato nell'art.43.2 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T..

3. La capacità edificatoria residua, da valutare in termini di Superficie Edificabile a destinazione residenziale disponibile per UTOE, è desunta dal Dimensionamento del Piano Operativo di cui all'Allegato D, e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma 2. La capacità edificatoria (SE) derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con contestuale cambio di destinazione d'uso, dovrà essere sottratta dalla categoria Riuso come indicato nelle tabelle del dimensionamento di cui all'Allegato D.¹⁶⁹

4. La SE di Nuova Edificazione da prelevare dal nuovo dimensionamento dell'UTOE di riferimento,

¹⁶⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁶⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

sarà quella derivante dalla sola parte eccedente il 35% dell'ampliamento della SE esistente per ogni categoria funzionale.

5. La SE da prelevare dal dimensionamento per la categoria Riuso, sarà quella derivante da interventi della sola categoria di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione dall'uso di origine.

6. Per gli interventi di sostituzione edilizia, quando non siano presenti ampliamenti superiori al 35% della SE esistente, **ristrutturazione urbanistica senza cambio di destinazione d'uso**,¹⁷⁰ ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, anche se con contestuale cambio di destinazione d'uso non sono mai da computare per la sottrazione del dimensionamento dall'UTOE di riferimento.

~~7. L'Amministrazione comunale provvede all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui al comma 2 e le modalità per la sua assegnazione.~~¹⁷¹

7. La capacità edificatoria (SE) può essere trasferita tra UTOE tramite provvedimento dirigenziale nell'ambito di validità quinquennale del PO, secondo le disposizioni e i limiti di cui all'art.43.2 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T..

8. **In presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi**, la¹⁷² sussistenza della capacità edificatoria residua per UTOE, è condizione di fattibilità dell'intervento edilizio.

9. Gli ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo sono individuati nelle tavole n. 3 della Disciplina del territorio urbano e sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2 e B3.

10. Le sottozone B0 sono da considerarsi sature ed al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente **di cui all'art. 22, fatte salve le maggiori limitazioni derivanti dalla classificazione dei fabbricati di cui agli artt. 24 e seguenti e comunque senza la possibilità di addizioni volumetriche.** ~~secondo la classificazione dei fabbricati nel rispetto del precedente art. 24 e comunque senza la possibilità di addizioni.~~

11. Nelle zone B0, B1, B2, B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere che devono interessare interi edifici ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno;
- c) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a:
¹⁷³artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio;
- d) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;
- e) direzionale **e di servizio**;
- f) **attrezzature di servizio** pubbliche o di pubblico interesse;

170 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

171 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

172 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

173 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

g) pubblici esercizi¹⁷⁴

12. Negli edifici compresi nelle zone B1,B2,B3 sono ammessi gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 22, con l'aggiunta della nuova edificazione e fatte salve le maggiori limitazioni derivanti dalla classificazione dei fabbricati di cui agli artt. art. 24.

Nel caso di:

- a) Addizioni volumetriche (A);
- b) Sostituzione edilizia (SE);
- c) Nuova edificazione (NE)
- d) interventi pertinenziali

detti interventi sono consentiti nel rispetto dei parametri del comma 15. di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se su singolo immobile, o fino alla ristrutturazione urbanistica.

14. Tali interventi non sono ammessi sui fabbricati classificati E.R.V., E.Va mentre sui fabbricati E.E.V. sono ammessi nei limiti previsti all'art. 24

13. Gli interventi che interessano una SE di progetto < 1500 mq (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari condonati) sono consentiti nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti, ovvero in diminuzione rispetto ad essi, ad eccezione dell'altezza massima, per la quale è ammesso l'adeguamento all'altezza prevalente degli edifici adiacenti.

14. Gli interventi che interessano una SE di progetto > 1500 mq (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari condonati) sono consentiti previa presentazione di un Piano di Recupero nel rispetto dei disposti di cui l'art. 12 comma 1, lett (e) delle presenti norme, ovvero mediante intervento diretto previa verifica delle seguenti condizioni:

- sia accertata, mediante delibera della Giunta Comunale, l'assenza di esigenze in termini di superfici e/o attrezzature o di altri motivi di interesse pubblico, tali da rendere necessaria l'adozione di una procedura soggetta a convenzione.

15. Gli interventi di cui al comma 12, salvo quanto indicato al precedente comma 9, devono rispettare i seguenti parametri: Negli ambiti di cui al presente articolo, ad eccezione delle zone B0 e ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati, salvo quanto indicato al precedente comma 9, sono consentiti altresì:

- a) Addizioni volumetriche (A);
- b) Sostituzione edilizia (SE);
- c) Nuova edificazione (NE)
- d) interventi pertinenziali

nel rispetto dei seguenti parametri:

Zone B1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0.5 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,45
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,60
- Altezza massima del fronte: Hmax 7.50 m

16. Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione a schiera, con lunghezza del fronte stradale maggiore di m 30, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti

174 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

nel rispetto dei restanti parametri;

- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: Ds 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare ~~o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di POC~~)¹⁷⁵
- Distanza minima dai confini, per edifici non costruiti in aderenza: Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.

Zone B2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,40
- rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,55
- altezza massima del fronte: Hmax 10,50 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: Ds 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare ~~o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di POC~~)¹⁷⁶
- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza: Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.

Zone B3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,35
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,47
- Altezza del fronte massima: Hmax 13,50 m
- Distanza minima dai fili stradali: Ds 5,00 m quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare ~~o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di POC~~¹⁷⁷
- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza: Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.

17. Nelle zone B del centro di Empoli ricadenti all'interno del perimetro di rigenerazione urbana R2 (*Progetto per la rivitalizzazione del tessuto commerciale nel centro storico e nelle frazioni*) è possibile destinare a residenza unità immobiliari poste al piano terra che abbiano le caratteristiche di fondo commerciale, artigianale o simili, alle seguenti condizioni:

- le nuove unità immobiliari residenziali devono avere almeno due lati finestrati; non sono ammesse residenze con le aperture su un unico fronte;
- le nuove unità immobiliari non devono avere accesso dalla strada pubblica.¹⁷⁸

18. Per le attività di somministrazione e per gli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone B, è ammesso

175 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

176 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

177 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

178 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 176

un ampliamento una tantum della SE, fino al 50 % della SE esistente destinata a commerciale, anche in deroga agli indici di cui sopra.¹⁷⁹

Art.29.2.1 – ~~Vincoli sulla superficie fondiaria~~ *Omissis*

1. Ogni organismo edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base dei rispettivi indici di zona.

2. Qualsiasi lotto urbanistico di riferimento che al 7 aprile 1956 (data di adozione del primo Piano Regolatore Generale del comune di Empoli) fosse già asservito a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare – per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.

3. La superficie fondiaria (Sf) dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche.

4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria (Sf).¹⁸⁰

(articolo soppresso)

Art.29.3 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi, Progetti unitari convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali ~~e sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.~~¹⁸¹

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la zona **Urbanistica derivante dalla Scheda Norma attuata, senza ulteriore capacità edificatoria** ~~BO~~.¹⁸² Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

5. Ai sensi dell'art.110 della L.R.65/2014 alla scadenza della validità del piano, lo stesso diventa inefficace per la parte non ancora attuata. In tal caso risulta applicabile il comma 4 sempre

179 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 134

180 Articolo spostato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

181 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

182 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

dell'art.110.

Art.30. Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva – Zone D

1. Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti.

2. Sono suddivisi, in relazione agli usi consentiti, in:

- ambiti della produzione compatta – D1;
- ambiti della produzione promiscua – D2;
- ambiti della produzione specializzata – D3;
- ambiti del commercio – D4;
- ambito della logistica – D5

RIFERIMENTI STATUTARI

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

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

CARATTERI GENERALI

4. Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di:

- Nuova edificazione o addizione volumetrica o **sostituzione edilizia con aumento di SE** per destinazioni produttive;
- Ristrutturazione urbanistica, **sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva** con contestuale cambio di destinazione in produttivo,¹⁸³

sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti. Non sono in ogni caso computate le nuove superfici edificabili quando sono derivanti dall'ampliamento della Superficie Edificata esistente nei limiti del 35% della SE esistente, secondo quanto indicato nell'art.43.2 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T. .

5. La capacità edificatoria residua, da valutare in termini di Superficie Edificabile **secondo la categoria funzionale ammessa per la zona urbanistica di riferimento a destinazione produttiva**¹⁸⁴, disponibile per UTOE, è desunta dal Dimensionamento del Piano Operativo di cui all'Allegato D, e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma 4. **La capacità edificatoria (SE) derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con contestuale cambio di destinazione d'uso, dovrà essere sottratta dalla**

¹⁸³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁸⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178

categoria Riuso come indicato nelle tabelle del dimensionamento di cui all'Allegato D.¹⁸⁵

6. La SE di Nuova Edificazione da prelevare dal nuovo dimensionamento dell'UTOE¹⁸⁶ di riferimento, sarà quella derivante dalla sola parte eccedente il 35% dell'ampliamento della SE esistente per ogni categoria funzionale.

7. La SE da prelevare dal dimensionamento per la categoria Riuso, sarà quella derivante da interventi della sola categoria di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione dall'uso di origine.

7bis. Per gli interventi di sostituzione edilizia, quando non siano presenti ampliamenti superiori al 35% della SE esistente, ristrutturazione urbanistica senza cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, anche se con contestuale cambio di destinazione d'uso non sono mai da computare per la sottrazione del dimensionamento dall'UTOE di riferimento.

8. In presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, per ciascuna zona e sottozona sono indicate le quantità massime di SE destinabili alle funzioni insediabili.

9. La capacità edificatoria (SE) può essere trasferita tra UTOE tramite provvedimento dirigenziale nell'ambito di validità quinquennale del PO, secondo le disposizioni e i limiti di cui all'art.43.2 della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T..

9. Per ciascuna zona e sottozona sono altresì indicate le quantità massime di SE destinabili a servizi accessori e complementari alla produzione (uffici amministrativi, spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio nonché le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda.¹⁸⁷

10. Salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona urbanistica di appartenenza e/o la presenza di specifiche tutele o salvaguardie, laddove è ammessa la presenza di un unico alloggio destinato al custode dell'attività produttiva, questo sarà realizzabile esclusivamente se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- la superficie utile (SU) dell'attività produttiva a cui sarà asservito l'alloggio, interamente destinata alla medesima produzione, dovrà essere superiore a 1000 mq;
- la superficie utile (SU) massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a 60 mq;

La superficie edificabile (SE) dell'alloggio di servizio, unitamente agli uffici amministrativi, agli spazi comuni e alle mense aziendali, concorre alla computazione della superficie edificabile massima (SE) massima ammissibile nel lotto e alla computazione della superficie coperta (SC).

11. L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso. L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità immobiliare viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.

12. La destinazione d'uso della porzione abitativa resta produttiva; trascorso un anno dalla cessazione dell'attività detta porzione perderà i requisiti di abitabilità.

13. Per le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione in cui il Piano Operativo si attua

¹⁸⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁸⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

¹⁸⁷ Commi modificati a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o di Progetti Unitari Convenzionati, (come individuati dalle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano), la relativa Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia, i parametri urbanistici ed edilizi e le diverse categorie funzionali insediabili.

14. Per gli ambiti consolidati, su ciascun lotto urbanistico di riferimento in cui la trasformazione edilizia può avvenire tramite interventi edilizi diretti (ID), sono consentiti gli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e con le limitazioni dimensionali previste per ciascuna categoria funzionale insediabile.

15. Gli interventi di nuova edificazione (NE), di Sostituzione edilizia (SE), addizione volumetrica e i cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che sia verificata la sussistenza delle dotazioni per opere di urbanizzazione primaria previste per ciascuna categoria funzionale di cui si prevede l'insediamento.

Tale verifica non è richiesta:

- per le aree comprese nei Piani attuativi, comunque denominati previsti nei precedenti strumenti urbanistici, che abbiano già realizzato le dotazioni previste di verde e parcheggi pubblici e nel caso sia mantenuta la categoria funzionale originaria;
- in tutte le aree in cui è previsto il mantenimento della categoria funzionale originaria.

16. Qualora il soggetto attuatore l'intervento edilizio dimostri di aver già provveduto alla cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria, riferibili al medesimo lotto urbanistico, sarà tenuto a reperire esclusivamente la quantità eccedente quella originariamente già ceduta.

17. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria si ricorrerà a permesso di costruire convenzionato (art. 28bis del D.P.R. n. 380/2001).¹⁸⁸

18. Gli interventi che determinano nuovi fabbricati produttivi autonomi dovranno essere realizzati seguendo prevalentemente le linee guida APEA regionali.

~~18. Le quantità non cedute di opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute nonché all'incidenza dell'utilità economica acquisita dallo stesso per la mancata cessione. Tali monetizzazioni verranno utilizzate dall'amministrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria~~¹⁸⁹

19. Negli edifici a destinazione industriale ed artigianale, ove dimostrata la necessità aziendale, è consentita l'installazione di impianti tecnologici e manufatti di carattere tecnologico ad esclusivo servizio dell'attività produttiva, in deroga all'altezza massima prevista nella zona urbanistica in cui ricade l'immobile che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità e di sicurezza degli impianti stessi, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio quali silos, serbatoi per sostanze allo stato liquido o gassoso, impianti di trattamento dell'aria, camini e ciminiere, antenne, gru e carri ponte, ponti di servizio nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

20. Nelle aree a destinazione industriale ed artigianale, all'interno del lotto di proprietà, per

188 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

189 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

motivate esigenze produttive e di funzionalità degli impianti tecnologici, questi ultimi non sono soggetti al rispetto della distanza di 10 ml dai fabbricati adiacenti e/o da pareti finestrate degli edifici antistanti, in quanto non sono da considerare “fabbricati o edifici”, trattandosi di impianti tecnologici, fatte salve diverse indicazioni provenienti da discipline speciali (VV.FF., impatto elettromagnetico, ecc.) e fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari degli edifici adiacenti.

21. Gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia del Piano Operativo e dalle presenti Norme sia per quanto riguarda le destinazioni d’uso che i criteri e le modalità di intervento.

22. Negli articoli seguenti sono individuati gli usi compatibili con ciascuna zona urbanistica ed i relativi parametri urbanistici; l’individuazione degli usi è esemplificativa e non esaustiva, e potrà sempre essere verificata la compatibilità di un uso non presente nell’elenco, in base alla sua affinità con gli esempi riportati.

23. L’introduzione di funzioni terziarie di tipo diffuso o localizzato di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati quali scuole professionali private, gli asili aziendali o interaziendali, uffici e studi professionali, ambulatori e studi medici, centri di riabilitazione fisioterapica, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari, ecc., ove ammesso per le diverse zone e sottozone urbanistiche, sarà preventivamente subordinato alla preventiva dimostrazione della rispondenza ai requisiti strutturali, impiantistici, tecnologici e organizzativi specifici e la conformità igienico sanitaria.

24. Per asilo aziendale si intende la struttura destinata a bambini di età compresa tra 0 e 6 anni, che viene aperta all’interno di una struttura aziendale. Qualora le richieste interne ad un’azienda fossero inferiori al numero minimo sarà possibile aprire l’accesso anche ai figli di dipendenti di altre aziende limitrofe, costituendo così un asilo interaziendale.

25. In questi ambiti è sempre possibile utilizzare le specifiche categorie di intervento per l’applicazione delle azioni ecosistemiche (NBS), utilizzando gli incentivi previsti al successivo art. 64.

26. Le categorie funzionali ammesse con gli specifici usi compatibili sono riportate nella Tabella A, allegata alle presenti NTA.

Art.30.1 - Ambiti della produzione compatta – D1

1. Gli ambiti della produzione compatta sono parti del territorio ad esclusiva funzione produttiva, organizzata in edilizia industriale e artigianale ed individuati nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano.

2. Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- zone di espansione in corso di attuazione o attuate - D1/A
- zone di completamento - D1/C
- zone di completamento per insediamenti produttivi singoli - D1/S

Art.30.1.1 – Zone di espansione ~~in corso di attuazione o~~ attuate - D1/A ¹⁹⁰

1. Sono le zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali ~~in corso di attuazione o~~ discendenti da Piani, comunque denominati (PUA o PUC).

~~2. Nel periodo di valenza del Piano, previsto dalla relativa convenzione, sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nei Piani stessi.~~

~~3. In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai Piani, comunque denominati, approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei Piani medesimi.~~

~~2. Trascorso il periodo di valenza del Piano e fino ad una nuova pianificazione, nelle aree comprese nel comparto~~ Permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti **esistenti** ~~. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli Interventi previsti dal piano attuativo.~~

~~3. Trascorso il periodo di valenza del Piano,~~ Qualora siano stati assolti tutti gli impegni ~~in esso~~ previsti **nei Piani** per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, su ciascun lotto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Nelle condizioni sopradette sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE);
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali: F.1.1, F.1.2, F.1.3, F.4.2, F.4.3, F.5.1, F.5.2, F.5.3

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 6,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non

190 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,5mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative F.4.2

Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative F.4.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,5mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,70
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,3mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,20
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,70
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Art.30.1.2 – Zone **di completamento** **sature** - D1/C¹⁹¹

1. Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e

191 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

nell'assetto urbanistico.

2. In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

3. Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE);
- la sostituzione edilizia;

Nell'ambito D1/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.1.1, F.1.2, F.1.3, F.4.2, F.4.3, F.5.1, F.5.2, F.5.3

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 6,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,70
- Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf
- Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05

La funzione F.5.1 è ammessa solo in ambiti esterni ad un tessuto urbano residenziale.

Categoria funzionale Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative F.4.2

Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative F.4.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,6mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,70
- Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf
- Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,7mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,70
- Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf
- Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,4mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,20
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,30
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Art.30.1.3 – Zone di completamento per impianti produttivi singoli - D1/S

1. Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.
2. In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
3. Sono consentiti altresì:
 - l'addizione volumetrica (A);
 - la nuova edificazione (NE);
 - la sostituzione edilizia

Nell'ambito D1/S sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.1.1, F.1.2, F.1.3, F.1.4, F.5.1, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 8,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1**Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2****Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3****Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4****Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1**

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

La funzione F.5.1 è ammessa solo in ambiti esterni ad un tessuto urbano residenziale.¹⁹²

192 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.30.2 - Ambiti della produzione promiscua – D2

1. Gli ambiti della produzione promiscua sono parti del territorio derivate dalla trasformazione dei modi d'uso delle aree produttive e cioè dallo sviluppo in dette zone di componenti commerciali e di servizio, individuati nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano con l'etichetta D2 .

2. Sono suddivise, in relazione allo stato di attuazione in:

- zone di espansione in corso di attuazione o attuate -D2/A
- zone di completamento – D2/C
- zone di completamento per insediamenti produttivi singoli – D2/S

Art.30.2.1 – Zone di espansione ~~in corso di attuazione o~~ attuate - D2/A ¹⁹³

1. Sono zone a prevalente destinazione artigianale, commerciale, direzionale e di servizio ~~in corso di attuazione~~ o discendenti da Piani, comunque denominati.

2. ~~Nell'ambito sono comprese inoltre aree che, pur esterne a Piani attuati comunque denominati, sono a questi limitrofi, e inserite nel medesimo ambito per garantire una progettazione unitaria di questo tipo di aree produttive e dei relativi margini.~~

2. Nel periodo di valenza del Piano, previsto dalla relativa convenzione, sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nei Piani stessi.

3. ~~In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai Piani, comunque denominati, approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei Piani medesimi.~~

4 ~~Trascorso il periodo di valenza del Piano e fino ad una nuova pianificazione, nelle aree comprese nel comparto~~

3. Permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti ~~esistenti~~ e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.

4. ~~Trascorso il periodo di valenza del Piano,~~ Qualora siano stati assolti tutti gli impegni ~~in esso~~ previsti nei Piani per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, su ciascun lotto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

5. Nelle condizioni sopradette sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE);
- la sostituzione edilizia.
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali : F.1.2, F.1.4, F.2.1, F.4.4, F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9, F.5.1

193 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 6,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,75mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,90mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,75mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7 e F.4.9

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- -Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9 mq/mq
- -Indice di Copertura : IC 0,50
- -Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

La funzione F.5.1 è ammessa solo in ambiti esterni ad un tessuto urbano residenziale, e non in aree discendenti da Piani comunque denominati.

Art.30.2.2 – Zone di completamento - D2/C

1. Sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

2. In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE);
- la sostituzione edilizia.
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali : F.1.2, F.1.4, F.2.1, F.4.4, F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9, F.5.1

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 6,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,90 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,75mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,90mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,75mq/mq

- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7 , F4.8 e F.4.9

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

La funzione F.5.1 è ammessa solo in ambiti esterni ad un tessuto urbano residenziale.¹⁹⁴

Art.30.2.3 – Zone di completamento per impianti produttivi singoli - D2/S

1. Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

2. In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali : F.1.2, F.1.4, F.2.1,F.4.5, F.4.6,F.5.1

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 8,00 m

194 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2**Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4**

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,40 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,30
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,40
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,45 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,30
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,40
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5**Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6**

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,60 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,30
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,20 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,15
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,20
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

La funzione F.5.1 è ammessa solo in ambiti esterni ad un tessuto urbano residenziale.¹⁹⁵

Art.30.3 - Ambiti della produzione specializzata – D3

1. Gli ambiti della produzione specializzata sono parti del territorio occupate da attività produttive particolari ed individuati nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano con l'etichetta D3.

2. Gli ambiti della produzione specializzata comprendono:

- zone per rottamazione e recupero -D3/RR

195 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- zone di servizio alle attività produttive – D3/D

Art.30.3.1 – Zone per rottamazione e recupero – D3/RR

1. E' una zona destinata esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero.
2. In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali : F.1.5;

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- -Altezza massima – Hmax 10,00 m
- -Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- -Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- -Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 8,00 m
- -Distanza minima dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni e per gli interventi di sostituzione edilizia – 20 ml

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera specializzata F.1.5

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,50 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05¹⁹⁶~~

3. Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:
 - a) mantenere quanto più possibile le alberature esistenti;
 - b) garantire una densità arborea nella misura di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf), con un minimo di tre alberi. Nel caso in cui il numero calcolato di alberature da mettere a dimora risulti eccessivo rispetto alle aree disponibili, sarà possibile dislocare la piantumazione dell'eccedenza in altro luogo indicato dall'Amministrazione Comunale;
 - c) curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto.

196 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.30.3.2 – Zone di servizio alle attività produttive – D3/D

1. Sono zone destinate all'insediamento di attività direzionali e servizi a sostegno delle zone produttive, individuate nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano dall'etichetta D3/D.

2. Per gli edifici esistenti compresi nella zona D3/D, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti, ove le aree non siano soggette a particolari discipline, altresì:

- -l'addizione volumetrica (A);
- -la nuova edificazione (NE).

3. Nell'ambito D3/D sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.1.4, F.2.1, **F.3.1**¹⁹⁷, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9.

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 9,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 6,00 m

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,60mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05¹⁹⁸~~

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,75mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

Categoria funzionale Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

- **Indice di Edificabilità Fondiaria :** IF 0,75mq/mq
- **Indice di Copertura :** IC 0,60
- **Rapporto di occupazione del sottosuolo:** Ros 0,65¹⁹⁹

197 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

198 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

199 Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 0

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE²⁰⁰~~

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7 , F4.8 e F.4.9

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,40 mq/mq SE~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,40 mq/mq SE~~

~~Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1~~

- ~~Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,9 mq/mq~~
- ~~Indice di Copertura : IC 0,50~~
- ~~Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65~~
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05²⁰¹~~

Art.30.4 - Ambiti del commercio – D4²⁰²

1. Gli ambiti del commercio sono parti del territorio destinati alle attività commerciali ed individuati nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano con l'etichetta D4.
2. Gli ambiti del commercio comprendono gli ambiti della grande distribuzione D4/C e l'ambito della media distribuzione D4/M.

Art.30.4^{5.1} – Ambiti della grande distribuzione Zone di completamento – D4/C

1. L'ambito a zona D4/C è compatibile con il mantenimento della grande struttura di vendita esistente.
2. La zona è compatibile con le seguenti utilizzazioni:

200 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

201 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 178

202 Articolo e sottoarticoli modificati a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

- commerciale: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
- artigianale di servizio;
- direzionale, **attrezzature private, pubbliche e/o di interesse pubblico**²⁰³ purché inserita all'interno della grande struttura di vendita.

3. Per gli edifici compresi nell' **Ambito a Zona** D4/C sono ammissibili gli interventi fino alla sostituzione edilizia (SE).

Art.30.4.2 - Ambito della media distribuzione - D4/M²⁰⁴

1. Gli ambiti della media distribuzione sono zone destinate a attività commerciali fino alla media struttura di vendita ed attività connesse.
2. In queste aree le nuove previsioni si attuano mediante Scheda Norma.

Art.30.5 - ~~Ambiti della grande distribuzione – D4~~ Omissis

~~1. Gli ambiti della grande distribuzione sono individuati nelle tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano dall'etichetta D4~~

~~2. Gli ambiti della grande distribuzione sono suddivisi in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche:~~

- ~~• zone di completamento – D4/C~~

(articolo soppresso)

Art.30.6 - Ambiti della logistica – D5

1. Sono le zone destinate alle attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio al chiuso o all'aperto su piazzali o attività di commercio all'ingrosso.

2 Gli ambiti del parco tecnologico sono individuati nelle tavole n. 3 disciplina del territorio urbano dall'etichetta D5.

3. Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli - D5/S
- **Zone per depositi e logistica a cielo aperto** - **D5/DL**²⁰⁵

Art.30.6.1 – Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli – D5/S

1. Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo

203 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 188

204 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 188

205 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

singolo, totalmente o parzialmente edificate.

2. Per gli edifici esistenti compresi nella zona D5/S sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

4. Nell'ambito D5/S sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.5.1, **F.5.2, F.5.3;**

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti Ds 8,00 m

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1,

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,20 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,15
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,20
- ~~· Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~· Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05~~

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,4mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,40
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,40

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,2mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,15
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,20 ²⁰⁶

Art.30.6.2 – Zone per depositi e logistica a cielo aperto – D5/DL ²⁰⁷

1. Tali zone individuano aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, nonché deposito e rimessaggio di automezzi, mezzi di lavoro e affini.

2. Per gli edifici esistenti compresi nella zona D5/DL sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio

²⁰⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²⁰⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

edilizio esistente di cui all'art. 22.

3. Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

4. Nell'ambito D5/DL sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.5.3, F.5.4;

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima Hmax 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti Ds 8,00 m

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3, Depositi e rimessaggio mezzi a cielo libero F.5.4:

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,10 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,10
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,20

5. Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:

- a) mantenere quanto più possibile le alberature esistenti;
- b) curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno, con la messa a dimora di alberature di alto fusto.

Art.31. Aree a verde privato, ~~ed~~ aree agricole interne al sistema insediativo e aree pertinenziali private²⁰⁸

Art.31.1 - Aree a Verde Privato - Vpr²⁰⁹

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato **prive di capacità edificatoria** ~~di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica~~, che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

Aree Vpr all'interno delle zone "A" e "B"

2. Sono le aree che costituiscono vincolo d'inedificabilità dovuto sia alla presenza di verde ornamentale e ad alto fusto, sia alla necessità di allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; in tali aree il verde esistente dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di deterioramento. **Tali aree concorrono alla determinazione del calcolo delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge.**

Nei casi in cui le aree Vpr costituiscano aree verdi pertinenziali ad uso esclusivo di un immobile o gruppo di immobili, sono ammesse, salvo specifiche limitazioni di zona:

- la realizzazione di recinzioni, scale esterne, balconi in aggetto dagli immobili e simili;
- la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali, quali ad esempio le piscine di cui all'art. 25.3;

208 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

209 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 2 e 126.

- la realizzazione di autorimesse interrate, purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm. 70. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare dalla superficie a verde privato;
- la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli e di viabilità pedonale o carrabile purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili;
- la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili.

Aree Vpr all'interno delle zone "D"

3. Sono le aree che costituiscono vincolo d'inedificabilità dovuto alla presenza **nelle vicinanze** di verde **elementare**, strade e piazzali di manovra, allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; tali aree concorrono alla determinazione del calcolo delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge.

4. Nelle aree Vpr di qualsiasi tipo sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, se ammesso dalla classificazione dell'edificio. In occasione di tali interventi si dovrà il più possibile mantenere il corredo vegetazionale esistente e ricorrere alle Nature Based Solutions (NBS).

Art.31.2 - Aree agricole interne al sistema insediativo - E0²¹⁰

1. Sono le aree libere poste all'interno del Territorio Urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo. **Sono assimilate alle zone E del D.M. n. 1444/68.**

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali. **Sono in generale ammessi gli interventi consentiti nelle zone agricole con le modalità e condizioni della legge regionale e del relativo regolamento di attuazione, salvo le seguenti opere comunque non ammesse:**

- nuove abitazioni rurali di cui all'art. 45.1;
- annessi agricoli di cui agli artt. 45.2.3, 45.2.4

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

Art. 31.3 – Aree pertinenziali private – Per ²¹¹

1. Sono aree prive di capacità edificatoria che rientrano nell'area di pertinenza di un immobile o gruppo di immobili, e che richiedono una specifica individuazione. Possono essere destinate al reperimento dei parcheggi per la sosta stanziale di cui all'art. 17.2, viabilità e spazi di manovra interne al lotto di riferimento.

210 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

211 Articolo inserito a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 1, 188, 226

2. Le aree pertinenziali private sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Per.

3. Tali aree possono concorrere alla determinazione del calcolo delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge se non pavimentate o comunque con una sistemazione permeabile del suolo.

Art.32. L'albergo diffuso²¹²

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR **61/2024** ~~86/2016~~ una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.

2. Come indicato nella citata LR **61/2024**, ~~86/2016~~ l'albergo diffuso **può essere insediato nei centri storici (Empoli, Pontorme, Monterappoli) del territorio comunale** ~~può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:~~

~~A — : Centro storico~~

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentita nel rispetto della disciplina **di zona e della classificazione degli immobili esistenti**, ~~relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopra indicati~~

Art.33. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici

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

2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole n. 3 Disciplina del territorio urbano in scala 1:2.000/**1:1.000**, includono **esclusivamente** il centro storico di Empoli, **di Monterappoli e di Pontorme²¹³**, comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, ~~salvo quanto indicato al successivo comma,~~²¹⁴ valgono le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

²¹² Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica

Art.34. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ~~ed all'art. 4 punto 5~~²¹⁵ del D.M. 1444/68, **ad esclusione delle zone F4**.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del POC e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico **e sportivo e impianti sportivi**

F3: Zone per servizi **a scala territoriale, comunale e di quartiere e impianti sportivi di interesse comune e generale**²¹⁶

F4: **Zone per** impianti tecnologici di interesse generale

~~F5: Parco Fluviale disciplinato all'art. 61.11.~~

3. Le attrezzature pubbliche si dividono in attrezzature territoriali (T), attrezzature comunali (C) e attrezzature di quartiere (Q).

4. Nelle tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale e n. 3 Disciplina territorio urbano, le attrezzature pubbliche sono suddivise in esistenti (**Fn.1**) e di progetto (**Fn.2**).²¹⁷

5. Le sigle, **indicanti le tipologie di servizio**, riportate nelle suddette tavole hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammissibili gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature dalla legge. **Le tavole distinguono, inoltre, attrezzature di tipo pubblico (sigla maiuscola) da quelle di tipo privato (sigla minuscola).**

6. **I parametri urbanistici degli articoli del presente capo valgono per le attrezzature di interesse pubblico realizzate da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale o da enti ed aziende istituzionalmente competenti; mentre le attrezzature pubbliche realizzati dagli enti competenti non sono tenute al rispetto di tali parametri ma solo della normativa di settore qualora presente.**²¹⁸

7. **La realizzazione di attrezzature di interesse pubblico da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale o da enti ed aziende istituzionalmente competenti dovrà essere disciplinata da apposita convenzione, di cui all'art. 21.8, per definire le modalità di realizzazione, gestione ed eventuali aree ed opere oggetto di cessione al comune.**

215 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

216 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

217 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

218 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.34.1 - Attrezzature scolastiche e per servizi a scala territoriale ²¹⁹

1. Sono ambiti F1, **F2** e F3 destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.

2. In tali ambiti è ammessa la nuova edificazione.

3. Sugli edifici esistenti sono ammissibili, ove non soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia **e l'Addizione volumetrica (A).**

3. Sono consentiti inoltre l'Addizione volumetrica (A).

4. Per gli interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione gli indici di utilizzazione sono quelli che discendono dalle disposizioni regolamentari che disciplinano la costruzione delle diverse attrezzature.

5. Per quanto non disciplinato da legge e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF 0,65 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,60
- Indice di Edificabilità Fondiaria : IF f 0,50 mq/mq
- Indice di copertura : IC 0,50
- Altezza del fronte massima H = 10,50m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di POC e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m

6. Per la struttura sanitaria ospedaliera di San Giuseppe, per quanto non disciplinato dalla legge e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- **Indice Rapporto** di copertura **fondario** IC **Re** 0,40
- Altezza massima H 10,50 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00

7. Per la struttura scolastica su Via Raffaello Sanzio oggetto della Variante 2023, per quanto non disciplinato da legge e decreti specifici si applicano i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria IF 0,65 mq/mq
- Indice di copertura IC 0,50
- Altezza massima H 13,00 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato

219 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

- Distanza minima dai confini Ds 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m
- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto.

8. Per le strutture localizzate fuori dal Territorio Urbanizzato negli ambiti del territorio aperto del P.S.I.C.T. si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità-utilizzazione fondiaria Uf IF 0,20 mq/mq
- Rapporto Indice di copertura fondiario IC Re 0,15
- Altezza massima H 7,00 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m
- Superficie permeabile minima, priva di pavimentazioni Sp 70% SF

9. I progetti di strutture localizzate fuori dal Territorio Urbanizzato negli ambiti del territorio aperto del P.S.I.C.T. dovranno assicurare la tutela e la persistenza della qualità del paesaggio e ridurre l'impatto sulle risorse naturali del territorio.

10. A tal fine i progetti di nuove costruzioni dovranno adottare linguaggi architettonici coerenti con il contesto e prevedere un'adeguata vegetazione ripariale. Saranno corredati da un'apposita relazione paesaggistica in cui saranno analizzati gli effetti delle trasformazioni sul paesaggio.

11. I progetti dovranno inoltre contenere soluzioni impiantistiche ecosostenibili in grado di minimizzare l'impatto sulle risorse naturali del territorio.

12. È prescritta la realizzazione di parcheggi di relazione, secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature.

13. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto.

- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di POC. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: Ds 8,00 m
- Distanza dai confini: Dc 6,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: Df 10,00 m

12. Sono esclusi dal presente articolo i distributori carburanti che seguono la normativa di settore di cui all'articolo 34.7 delle presenti norme.

Art.34.2 - Aree per gli impianti sportivi ²²⁰

1. Sono zone F3 destinate alla realizzazione di impianti per lo sport quali: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi da tennis, da calcio scoperti, tribune, ecc.. In tali zone sono ammesse anche strutture per foresteria, ristorazione del pubblico e di servizio agli impianti, centri medici di servizio alle attività sportive.
2. Si applicano i seguenti parametri urbanistici:
 - Indice di utilizzazione territoriale: **Ut** 0,050
 - Altezza massima eccezion fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva: **Hmax** 7,50 m
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini: **Dc** 6,0 m
 - Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m
 - Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverse **o allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le** prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **Ds** 8,00 m
3. E' prescritto il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di relazione, secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature.
4. I parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazioni non impermeabilizzanti e dovranno essere alberati con essenze di alto fusto nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio.

Art.34.3 - Attrezzature scolastiche e per servizi a scala comunale e di quartiere ²²¹

1. Sono zone F1 e F3 destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche o comunque destinate all'erogazione di servizi di uso pubblico.
- ~~2. Sono inclusi negli standard ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.~~
2. Nelle tavole di cui n. 2 Disciplina del territorio rurale e n. 3 Disciplina del territorio urbano, le attrezzature pubbliche sono suddivise in esistenti e di progetto; ~~sono altresì individuate come attrezzature esistenti i distributori carburanti per uso autotrazione intesi come servizi all'utenza della strada. Essi non concorrono alla dotazione degli standard di legge.~~
3. Le sigle riportate nelle tavole di progetto hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammessi gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature della legge. **Le tavole distinguono, inoltre, attrezzature di tipo pubblico (sigla maiuscola) da quelle di tipo privato (sigla minuscola).**
4. Per gli edifici compresi nelle zone esistenti sono ammissibili, ove non soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
5. Per gli interventi di addizione volumetrica (A) e di nuova edificazione (NE) gli indici di utilizzazione sono quelli che discendono dalle disposizioni regolamentari che disciplinano la costruzione delle

220 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

221 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

diverse attrezzature.

6. Per quanto non disciplinato nelle leggi e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Utilizzazione Fondiaria : **IF Uf** 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura fondiario : **IC Re** 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,67
- Altezza massima: Hmax 10,50 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **Ds** 8,00 m
- Distanza dai confini: **Dc** 6,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m

7. Sono esclusi dal presente articolo i distributori carburanti che seguono la normativa di settore di cui al successivo art.34.7.

Art.34.4 - Zone a verde pubblico e sportivo per verde sportivi

1. Le zone F2 a verde pubblico si distinguono in:

- Verde territoriale
- Verde primario
- Verde attrezzato
- Verde sportivo

2. Le zone a verde territoriale hanno un ambito di utenza ed un interesse comunale o sovracomunale.

3. Le zone a verde primario sono aree destinate a completare l'arredo urbano e collocate di norma negli ambiti produttivi. Possono inoltre concorrere alle dotazioni dei presidi per il contenimento del rischio idraulico.

4. Le zone a verde attrezzato sono zone destinate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi, e per la ricreazione ed il riposo degli adulti.

5. Le zone a verde sportivo sono quelle disciplinate al successivo art. 34.45.2.1.

6. Sono incluse negli standard ai sensi del D. M. 2 aprile 1968, n. 1444.

6. Nelle tavole n.2 Disciplina del territorio rurale e n.3 Disciplina del territorio urbano del P.O, tali attrezzature sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

7. Le sigle, **indicanti le tipologie di servizio**, riportate nelle tavole di progetto hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammessi gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature della legge. **Le tavole distinguono, inoltre, attrezzature di tipo pubblico (sigla maiuscola) da quelle di tipo privato (sigla minuscola).**²²²

222 Commi modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

8. Nelle zone a verde attrezzato, a verde primario e a verde territoriale non meno del 70% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive o arboree. **Nelle zone a verde attrezzato tale percentuale può arrivare al 50% se funzionale alla realizzazione di piccoli impianti sportivi pubblici che richiedono necessariamente una pavimentazione impermeabile.**²²³

9. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, **strutture per il ristoro, l'intrattenimento e i servizi igienici**²²⁴, da percorsi pedonali e ciclabili e da parcheggi scoperti. I percorsi pedonali potranno essere coperti con pensiline e tunnel leggeri. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati. È prescritta la realizzazione di siti, adeguatamente protetti ed attrezzati per il gioco dei ragazzi, nonché di altre zone protette destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.

10. La realizzazione dei verdi pubblici di qualsiasi natura potrà essere concessa anche a soggetti diversi dalla pubblica amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione. In particolar modo la convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasposto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi, e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati.

Art.34.4.1 – Zone a verde sportivo

1. Sono zone F2 destinate agli impianti per attività sportive coperti o scoperti quali piscine, palestre, palazzi dello sport, immersi nel verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In queste zone sono ammesse strutture per il ristoro del pubblico e di servizio agli impianti.

2. L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- Indice di **Edificabilità Utilizzazione** Fondiaria : **I_{uf}** 0,50 mq/mq²²⁵
- Altezza massima eccezion fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva: **H_{max}** 10,50 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini: **D_c** 6,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di POC e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **D_s** 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **D_f** 10,00 m

3. E' prescritta la realizzazione di parcheggi di relazione secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature.

4. Limitatamente all'area a verde sportivo in zona Castelluccio destinata all'impianto di pesca

²²³ Modificato a seguito dell'osservazione n. 198.

²²⁴ Modificato a seguito dell'osservazione n. 99

²²⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

sportiva, di cui alla Variante 2023, si applica quanto segue. Resta comunque fermo il primo comma del presente articolo, in merito al quale si specifica che nel calcolo della superficie verde è compreso l'invaso idrico.

5. La realizzazione di manufatti edilizi è ammessa solo nell'area di progetto, con i seguenti parametri:

- Superficie Edificabile massima: SE 200 mq
- Tettoie per una superficie massima complessiva di 50 mq
- Altezza massima: H max 4,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini: **Dc** 6,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **Ds** 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m
- Superficie impermeabile: < 15% dell'area totale destinata a verde sportivo
- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto.

6. L'intervento edilizio di cui sopra è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto del vincolo cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934 e dell'art. 9.4 delle presenti norme.
- realizzazione di una fascia verde alberata con funzione di filtro di larghezza minima 3 metri nell'area a confine tra il verde sportivo di progetto e le aree circostanti; per tale fascia devono essere usate essenze autoctone e soluzioni per quanto possibile in accordo con le linee guida del Patto del verde approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- La realizzazione di parcheggi di relazione deve avvenire secondo le disposizioni regolamentari di settore che disciplinano l'attività, qualora necessari.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, anche in considerazione della sua prossimità sia all'ambito agricolo sia a quello produttivo.
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole, e dovranno tutelare le relazioni visive del territorio circostante, mantenendo i varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio aperto.
- Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Art.34.5 - Zone per attrezzature cimiteriali ²²⁶

1. Sono zone F3 destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti, di ampliamento e di progetto.
2. Nelle zone cimiteriali si osservano disposizioni di cui alla legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni.

226 Articolo modificato a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30/09/2024

3. Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri: dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione 10 mq/100 mq di Sf.
4. Non fanno parte delle attrezzature cimiteriali le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale e n. 3 Disciplina del territorio urbano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità, e disciplinate dall'art. 16.6.²²⁷
5. Tali zone possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e di parcheggi secondo le disposizioni normative in materia, oltre che per nuove superfici o la possibilità di destinare le superfici esistenti, nella misura massima di 50 mq di SE, per lo svolgimento di attività strettamente correlate e di servizio all'attrezzatura (per esempio vendita dei fiori).

Art.34.6 - Zone per impianti tecnologici di interesse generale

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposita sigla o simbolo²²⁸ le diverse tipologie di impianti.
2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Sugli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.34.6.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

²²⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²²⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

3. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

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

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

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

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

6. La normativa per il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti; con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale
 - impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
 - al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio
 - il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso

~~di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere dell'ARPAT.~~

è contenuta nel Programma comunale degli impianti di telefonia mobile e nel relativo Regolamento.²²⁹

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

Art.34.7 - Impianti distributori carburanti

1. Gli impianti di distribuzione di carburanti F4 per uso di autotrazione possono essere autorizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamento statali e regionali di settore.

2. Gli articoli seguenti individuano i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti.

3. Tra gli impianti di distribuzione di carburanti F4 si intendono anche le stazioni di ricarica delle auto elettriche.²³⁰

Art.34.7.1 – Individuazione delle zone

1. Al solo fine di localizzare gli impianti, l'intero territorio comunale viene ripartito in quattro zone omogenee:

Zona 1: Comprende le zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Piano Operativo;

Zona 2: Comprende le zone territoriali omogenee B e C di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Piano Operativo;

Zona 3: Comprende le zone territoriali omogenee D ed F di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Piano Operativo. Sono altresì comprese in questa zona gli impianti esistenti, individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B come attrezzatura a scala comunale e di quartiere;

Zona 4: Comprende le zone territoriali omogenee E di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 444 e quelle ad esse assimilate dal Piano Operativo.

Art.34.7.2 – Limitazioni di zona

1. L'installazione non è consentita nei seguenti ambiti, considerato l'elevato valore paesaggistico, storico e testimoniale delle aree in esse comprese:

Ambiti di tutela (Art. 61.9)

~~Aree di recupero ambientale (Art.61.10)~~

229 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

230 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 3

Parco fluviale dell'Arno (Art. 61.11)

Aree naturali protette di interesse locale (Art. 61.12)

Aree di protezione storico ambientale (Art. 61.2)

2. Nelle zone definite dall'articolo precedente, gli impianti sono consentiti come segue:

Zona 1: Nella zona non sono ammessi impianti di alcun tipo; eventuali complessi esistenti debbono essere rimossi al termine della concessione e le aree bonificate a cura e spese della proprietà.

Zona 2: Nella zona, è consentito il mantenimento degli impianti esistenti, fino al trasferimento degli stessi in zona 3 o 4, o fino a chiusura. Non sono pertanto consentite nuove occupazioni di suolo e/o ampliamenti di superficie coperta o volume su aree attigue né l'installazione di nuovi impianti e/o attività complementari, salvo le necessità derivanti dal rispetto delle norme di sicurezza. Gli impianti ricadenti in questa zona devono essere posti a norma, in materia di sicurezza ed inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo urbano che comprendano anche la messa a dimora di essenze arboree.

Zona 3: Nella zona è ammesso il rilascio dell'autorizzazione per la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di manufatti pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (ad esempio quali minimbar, minimarket etc.) e di servizio (ad esempio officina, deposito, autolavaggio etc.) nel rispetto dei seguenti parametri e nei limiti degli esercizi di vicinato:

Indice di copertura (IC Re) 30%

Altezza massima (Hmax) m. 3,50

Distanza minima dai confini (Dc) m. 6,00

Distanza minima dalle strade (Ds) m. 8,00

Altezze massime superiori sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

Zona 4: Nella zona è ammesso il rilascio dell'autorizzazione per la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di manufatti pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (ad esempio quali minimbar, minimarket etc.) e di servizio (ad esempio officina, deposito, autolavaggio etc.), preferibilmente entro le fasce di rispetto stradale, ove presenti, e nel rispetto dei seguenti parametri e nei limiti degli esercizi di vicinato:

- Indice di copertura (IC Re) 20%
- Altezza massima (Hmax) m. 3,50
- Distanza minima dai confini (Dc) m. 10,00
- Distanza minima dalle strade (Ds) m. 8,00

2. Altezze massime superiori sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta (Sc). Il Rapporto di copertura (Rc) è valutato esclusivamente sulla base di una superficie minima di riferimento di 1800 mq, senza maggiorazione per superfici in proprietà superiori ai minimi. Sono fatte salve diverse disposizioni legislative se ed in quanto applicabili. Fuori dalle fasce di rispetto stradale Non è consentita alcuna costruzione che costituisca Superficie coperta, comprese anche le pensiline di rifornimento mezzi e le superfici scoperte di pertinenza degli impianti tecnologici, mentre sono ammesse aree di sosta ed

aree attrezzate per picnic e ricreazione.

3. La profondità delle fasce è stabilita dalle norme del codice della strada.

4. Fuori dalla fascia di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione che costituisca Superficie coperta, comprese anche le pensiline di rifornimento mezzi e le superfici scoperte di pertinenza degli impianti, mentre saranno ammesse aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.²³¹

Art.34.7.3 – Incompatibilità tra impianto e sito

1. Oltre alle fattispecie di incompatibilità individuate dal Codice Regionale del Commercio si individuano le seguenti ulteriori condizioni di incompatibilità fra impianto e sito:

a) Contrasto con le risorse storico-ambientali: qualora le strutture dell'impianto impediscano la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico, urbanistico e ambientale o costituiscano, comunque, elemento di sovrapposizione e/o di interferenza nell'unità ambientale di un particolare aggregato urbano o di zona di pregio ambientale.

b) Rischio di inquinamento della risorsa idrica sotterranea: quando sussistono condizioni di vulnerabilità elevata.

~~c) Interferenza con ambiti individuati dal PTCP come invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela: nell'eventualità che la localizzazione di nuovi impianti interessi aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette al rischio idraulico, aree naturali protette d'interesse locale, aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio, aree di protezione paesaggistica e/o storico ambientale.~~²³²

c) Le aree riservate ad uso pubblico o preordinate all'esproprio.

Art.34.7.4 – Caratteristiche delle aree e degli impianti

1. Le infrastrutture e gli impianti sono ammessi solo se, a seguito di specifiche indagini idrogeologiche circa la situazione locale o l'adozione di specifiche cautele, sia escluso il rischio di inquinamento e dimostrato il superamento del rischio idraulico.

2. L'individuazione delle aree idonee per la realizzazione degli impianti deve, di norma, avvenire scegliendo superfici con andamento naturale del terreno pianeggiante e mantenendo per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli ed eventuali opere di sostegno originarie.

3. Gli impianti comprese, le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale.

4. La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale a siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

5. La progettazione dei nuovi fabbricati destinati a servizi deve verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, l'impatto visivo sul contesto preesistente; le soluzioni di mitigazione

²³¹ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 3

²³² Lettera soppressa a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 3

dell'impatto devono prevedere barriere di verde e verifiche cromatiche.

6. Nelle sistemazioni degli spazi esterni devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone o veicoli. Le aree inedificate interposte devono essere lasciate libere per consentire il massimo della permeabilità visiva ed al fine di assicurare la permeabilità del suolo; sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati di cemento alveolati con inserimento di terreno vegetale inerbito.

7. La delimitazione della proprietà a confine col suolo pubblico o di uso pubblico deve avvenire mediante cordolo di altezza non inferiore a cm. 60; nella parte prospiciente spazi privati è consentito posizionare sul cordolo una ringhiera o una rete metallica fino ad un'altezza complessiva di cm. 150, purché fronteggiata da una siepe.

8. Il nuovo arredo vegetazionale deve essere previsto in rapporto al contesto circostante, in particolare le siepi e le alberature di alto fusto devono essere scelti tra le specie presenti nella zona.

9. Gli impianti di distribuzione corredati di autolavaggio dovranno prevedere sistemi di approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di legge.

10. In caso di chiusura di un impianto, è ammesso il riuso dell'area e dei piccoli chioschi, con la esclusione delle pensiline, per attività commerciali quali rivendita di giornali, bar, rivendita di fiori e tutte le altre piccole attività compatibili

con le modeste dimensioni dei manufatti che l'Amministrazione Comunale valuterà compatibili con il contesto urbanizzato.

11. Nella zona 4 si dovrà rispettare quanto di seguito:

a) Dovrà essere tenuto conto del sistema delle canalizzazioni agrarie, ove esistenti, del drenaggio superficiale, nonché del sistema di canalizzazione delle acque meteoriche.

b) In particolare, per la costruzione di qualsiasi tipo di impianto **si devono limitare le modifiche all'andamento del terreno allo stretto necessario con sbancamenti che provochino dislivelli superiori a m. 2.00, misurati sul piano verticale;**²³³ i dislivelli di quota devono essere superati con prode erbose o muri in pietra; sono vietati i muri a retta in cemento a vista.

c) Le delimitazioni della proprietà saranno realizzate di norma sfruttando i segni già presenti sul terreno quali: fossi, muri, filari di alberi, cespugli; **la realizzazione di recinzioni deve prevedere l'uso di materiali e tipologie che meglio si integrano nel contesto paesaggistico, preferibilmente con siepi ad elementi di essenze locali; le recinzioni non devono costituire, in qualunque materiale e forma siano realizzate, un cordone continuo intorno all'insediamento.**

d) Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche nella misura minima del 25% dell'area d'intervento; tale superficie, libera da costruzioni e pavimentazioni di qualsiasi tipo, dovrà essere adeguatamente protetta da accidentali sversamenti, deve essere sistemata a verde anche con funzione di schermature visiva dell'impianto sui fronti diversi da quello stradale.

Art.34.7.5 – Disciplina per l'inserimento di impianti su aree pubbliche

²³³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.0.

1. Il comune si riserva la facoltà di installare impianti di distribuzione di carburante sulle aree di proprietà pubblica; a tal fine potrà essere approvato un regolamento con cui saranno stabiliti i criteri per l'assegnazione di dette aree.

CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità

Art.35. Caratteri generali

1. Le zone di cui al presente capo sono zone destinate allo svolgimento del traffico pedonale e/o meccanico e costituiscono opere di urbanizzazione.
2. Sono zone caratterizzate da un uso esclusivo e sono suddivise in:
 - a) Zone ferroviarie;
 - b) Zone per la viabilità carrabile;
 - c) Zone per parcheggi - PP;
 - d) Piazze - PZ;
 - e) Viabilità e percorsi di interesse storico, escursionistico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale, Biciplan;
 - f) Verde di arredo stradale - Vs.
3. Negli elaborati grafici le viabilità carrabili, i parcheggi e i percorsi ciclo-pedonali si distinguono in esistenti e di progetto. Per la mobilità ciclo - pedonale sono individuati anche i tracciati contenuti nel Piano della Mobilità ciclabile (BICIPLAN) di progetto sono distinte in esistenti e di progetto o da ristrutturare.²³⁴

Art.36. Zone ferroviarie

1. Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti.
2. Nelle superfici interessate dalle stazioni ferroviarie sono ammissibili interventi di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, nuova edificazione degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle commerciali al dettaglio pubblici esercizi, ambulatori, centri di primo soccorso e simili.
3. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ed alle società esercenti la linea, ai soggetti proprietari diversi dalle società esercenti la linea e si attua per intervento diretto.
4. Per gli edifici presenti nelle zone di cui al presente articolo, oltre alle funzioni direttamente funzionali all'esercizio della linea ferroviaria di cui al comma 2, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
 - attività commerciale al dettaglio ed esercizi di somministrazione
 - attività direzionali e di servizio, esclusi servizi per il gioco e per l'intrattenimento
 - attività turistico- ricettive

²³⁴ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

-attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

4. Per il fabbricato esistente e relativo spazio di pertinenza sito in fregio a Via Palestro angolo Piazza Don Minzoni e denominato "Ex Poste" e ricadente in questa zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, anche a soggetti proprietari diversi dalle amministrazioni pubbliche o delle società esercenti la linea.

5. Detto edificio è compatibile con le seguenti utilizzazioni:-

- attrezzature tecnologiche;
- commercio al dettaglio;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito.

L'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso dovrà riferirsi ad una specifica verifica preventiva di congruità e compatibilità delle utilizzazioni, rispetto alla linea ferroviaria più prossima all'intervento.²³⁵

Art.37. Zone per la viabilità carrabile

1. Sono zone destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanico.
2. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ovvero ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.
3. I tracciati di progetto individuati nelle tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale e n. 3 Disciplina del territorio urbano, hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.
4. In sede di progettazione le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate nel tracciato, solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.
5. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
6. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti d'intersezione con corridoi ecologici
7. Qualunque nuova costruzione di strade in area urbana, deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locali.

²³⁵ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e 75

8. Per alcuni tratti della viabilità carrabile di progetto sono individuati, nelle tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale e n. 3 Disciplina del territorio urbano, i relativi corridoi infrastrutturali per consentire la definizione del tracciato finale come individuato in sede di progettazione definitiva. **Gli scostamenti del tracciato nell'ambito del corridoio infrastrutturale, così come l'introduzione di intersezioni a livello, non comporta variante al Piano Operativo.**

9. **Il corridoio infrastrutturale è un vincolo di tutela, conformativo e di distanza, e non costituisce specifica destinazione di zona omogenea; per gli edifici esistenti al suo interno sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Al suo interno non è ammessa la nuova edificazione, tranne il caso in cui la stessa sia prevista nell'ambito di un P.U.A. che preveda la contestuale realizzazione della viabilità cui il corridoio è riferito.**²³⁶

Art.38. Zone per parcheggio - pp²³⁷

1. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.

2. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) **e parcheggi privati pertinenziali (PP3).**²³⁸

3. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

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

5. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art. 17 delle presenti norme.

6. **La progettazione di aree a parcheggio previste dagli atti comunali di governo del territorio dovrà adeguarsi alle eventuali prescrizioni contenute nella valutazione degli effetti ambientali e nella verifica di fattibilità sotto il profilo geologico - tecnico ed idraulico. Salvo specifiche diverse indicazioni emergenti dalle valutazioni e dalle verifiche, i parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. Le essenze arboree devono essere scelte tra quelle consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II, ed è necessario ove possibile applicare le linee guida del Patto del Verde comunale approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.**²³⁹

236 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

237 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

238 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 188

239 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.39. Piazze - PZ²⁴⁰

1. Nella realizzazione di nuove piazze e nella ristrutturazione delle piazze di recente costruzione, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, ogni qualvolta che l'operazione non contrasti con le funzioni attribuite ai suddetti spazi.
2. La definizione degli assetti delle piazze di nuova costruzione o da ristrutturare deve eliminare o ridurre al minimo le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate, dalle altre parti delle piazze, mediante cordonature, o piccoli dislivelli di quota e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.
3. Nelle piazze è ammissibile la realizzazione di piani interrati destinati a parcheggio sia pertinenziali che di relazione, per iniziativa di soggetti pubblici.
4. La realizzazione potrà essere concessa anche a privati a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione.
5. Gli interventi di cui al precedente comma due non dovranno comportare impatti negativi di alcun genere e dovranno essere accompagnati da uno studio che valuti la mobilità indotta, l'esistenza di collegamenti pedonali tra la nuova funzione ed il resto del tessuto urbano, nel caso si rilevi una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà procedere ad un adeguamento contestualmente alla realizzazione del parcheggio.

Art.40. Viabilità e percorsi di interesse storico, escursionistico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici, **nonchè fondativi**, e **naturalistici escursionistici** sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S.I.C.T. e **recepiti con maggiore dettaglio** nella cartografia di POC con apposita simbologia, **che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato indicando quelle che necessitano una maggiore tutela.** ²⁴¹
2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.
3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.
4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.
5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di

240 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

241 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

insediamenti. Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

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

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi **naturalistici** **escursionistici** sono composti da tracciati **prevalentemente** **interamente** collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura. ²⁴²

~~11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).~~

11. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili. Sono inoltre rappresentati nelle tavole grafiche del POC i percorsi, che pur non rappresentando vincolo preordinato all'esproprio, **sono** previsti dal Piano della Mobilità ciclabile (BICIPLAN) come approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 31.05.2016. **Per le altre disposizioni del Piano della mobilità ciclabile, non riportate nel presente POC, si rimanda al BICIPLAN stesso.** ²⁴³

Art.41. Verde di arredo stradale - V_S²⁴⁴

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

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

²⁴² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²⁴³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 99

²⁴⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 : Caratteri generali

Art.42. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Empoli è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e del Piano Operativo.

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione degli **Sistemi Ambiti** come individuati dal P.S.I.C.T., ne definisce i **SubottoSistemi Ambiti**, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Città Metropolitana di Firenze.

3. Le aree a **prevalente od esclusiva** destinazione agricola ²⁴⁵ come individuate dal P.S.I.C.T e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, si dovrà perseguire:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e la promozione della loro riproduzione;
- la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- il recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

~~6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole, vedi il DPGR n.63/R del~~

245 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

25/08/2016, quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)”;

ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

6. Gli interventi del presente titolo non sono soggetti alla verifica delle dimensioni massime sostenibili, in conformità all’art. 5 del d.p.g.r. 32/2017.

7. Le opere e impianti di piccole dimensioni e di natura tecnica (a titolo esemplificativo le cabine, e le centrali di varia natura), quali ad esempio quelli necessari ai gestori delle reti e dei sottoservizi pubblici, sono in generale ammessi nel territorio rurale se adeguatamente motivati di ragioni tecniche di servizio alle reti e alle infrastrutture, fatte salve eventuali prescrizioni di natura paesaggistica.²⁴⁶

Art.42.1 - Agriturismo e agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all’agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda ed al numero dei posti letto assentito.

2. L’agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E’ consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all’attività di agricampeggio nella misura massima di 45 mq di SE.

4. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull’acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per

246 Articolo modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 0

- l'alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico.

Art.42.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

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

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi di cui agli artt.72 e 73 del DPGR n.63/R.²⁴⁷

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;

~~mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.~~

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

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

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;

²⁴⁷ Comma modificato a seguito dell' accoglimento dell'osservazione n. 184

- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui:

- si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo (VTot) uguale o superiore ai 600 mc, **la cui superficie utile (SU) non può comunque eccedere i 150 mq;**
- **si preveda la realizzazione di annessi agricoli con superficie utile (SU) superiore a 800 mq;**
- **siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.**²⁴⁸

6. Il programma aziendale è presentato dall'avente titolo al comune o ai comuni competenti per territorio mediante lo sportello unico, avvalendosi anche del sistema informativo dell'ARTEA.

7. Il comune richiede alla struttura regionale competente il parere di cui all'articolo 74, comma 4 della l.r. 65/2014, di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti.

Art.42.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, ~~in caso di motivata necessità,~~²⁴⁹ **solo**²⁵⁰ i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.

4. E' ammessa la recinzione dei terreni agricoli esclusivamente per esigenze di sicurezza delle colture o degli allevamenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **non è consentito interdire i percorsi storici ed i percorsi escursionistici. Inoltre, in prossimità della rete sentieristica, le recinzioni non devono impedire le principali visuali panoramiche;**
- **le recinzioni non devono ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale;**
- **per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo la dimensione massima della superficie oggetto di**

248 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0 e del contributo n. 184

249 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

250 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 178

recinzione è fissata in 3000 mq e comunque entro il limite del 50% della superficie in proprietà;
-le caratteristiche delle recinzioni, devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con materiali compatibili con il contesto paesaggistico.²⁵¹

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

~~4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.~~²⁵²

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di ~~limitata~~ altezza **non superiore a 180 cm**²⁵³ (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

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

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale **come previsto dal Codice della Strada** ~~di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.~~²⁵⁴

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

Art.42.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

~~2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.~~²⁵⁵

Art.43. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Ambiti e sub-ambiti paesaggio in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.I.C.T.:

251 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

252 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

253 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

254 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

255 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 38.

Il territorio rurale di Empoli si articola in:

Ambito di paesaggio della pianura urbanizzata, costituita da:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E2 - Sub-ambito di paesaggio della città sull'Arno**
- **E3 – Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno**
- **E4 - Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**

Ambito di paesaggio della Collina Meridionale, costituita da:

- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.44. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.45²⁵⁶.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.45. Modalità e tipi di intervento in zona agricola nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.45.1 - Abitazioni rurali

1. ~~Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone~~²⁵⁷ Per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Città Metropolitana di Firenze rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
 - a) Superficie Utile (SU) massima dell'abitazione di mq 150;
 - b) Altezza massima in gronda: ml.7,0
 - c) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
 - d) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
 - e) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
6. Per motivi legati alle esigenze produttive dell'azienda agricola e fatte salve maggiori limitazioni determinate da tutele o specifiche condizioni di fattibilità geologica, idrogeologica ed idraulica,

²⁵⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 178

²⁵⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

ovvero da disposizioni normative sovraordinate, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e dei requisiti di sicurezza, accessibilità ed uso, possono essere realizzati locali interrati o seminterrati da destinare a cantine/depositi, autorimesse e volumi tecnici alle seguenti condizioni:

- i manufatti risultino completamente interrati ovvero con piano seminterrato entro la proiezione della parte di edificio fuori terra;
- non è consentita la realizzazione di rampe di accesso fuori della proiezione della parte di edificio sovrastante;
- le scale di accesso al piano interrato o seminterrato potranno essere realizzate in aderenza alle pareti del fabbricato e fuori della sagoma dell'edificio fuori terra sovrastante per un fuori sagoma massimo di 1,00 ml;
- eventuali scannafossi potranno essere realizzati fuori della sagoma dell'edificio fuori terra sovrastante purché contenuti nel limite di 1,30 ml di larghezza.

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.25.2

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori caldi chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere di norma con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. In alternativa alla tipologia a capanna, in presenza di terreni in pendenza ed esclusivamente qualora sia dimostrato un miglior inserimento paesaggistico del fabbricato di progetto con la morfologia dei luoghi, possono essere valutate soluzioni con coperture piane purché vi sia prevista la messa a dimora di vegetazione (cosiddetti "tetti verdi");

NBS²⁵⁸

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpoderale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

h) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca;

258 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura;
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato.

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

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

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

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza si dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- ~~Dovrà essere evitata~~ la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi **dovrà, quando possibile, essere evitata.**²⁵⁹
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

10. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-Ambiti paesaggio:

- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.2 - Manufatti aziendali

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

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste **nei singoli Sub-Ambiti** ~~nelle singole zone~~, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno **dei singoli Sub-Ambiti** ~~nelle singole zone~~, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno **dei singoli Sub-Ambiti** ~~nelle singole zone~~, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

259 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi **nei singoli Sub-Ambiti nelle singole zone**, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Città Metropolitana di Firenze e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.

e) Ove previsto all'interno **dei singoli Sub-Ambiti nelle singole zone**²⁶⁰, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.45.2.1- Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a) (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a **3,5** **4** metri in gronda e **a-5** **7**²⁶¹ metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

5. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

6. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art. **45** **61.4**, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo .

²⁶⁰ Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²⁶¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

Art.45.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiori a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.
2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a **3,54** metri in gronda e **5,7²⁶²** metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 5 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
4. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.
5. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
6. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-Ambiti paesaggio:
 - **E4 - Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
 - **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
 - **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 45.2.1 e 45.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:
 - a) silos;
 - b) tettoie;
 - c) concimaie, basamenti o platee;
 - d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
 - e) serre fisse;
 - f) volumi tecnici ed altri impianti;
 - g) manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro

262 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;

h) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;

i) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

j) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. I manufatti di cui al comma 1, lettera g) hanno dimensioni massime pari a 80 metri quadrati di Superficie calpestabile (Scal). Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici calpestabili non deve essere superiore a 80 mq.

3. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

6. Tali manufatti, sono realizzabili in tutte le zone agricole del comune salvo che nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E4 - Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuati dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali;
- Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

2. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-

paesaggistico in cui saranno inseriti.

- La localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-Ambiti di paesaggio:

- **E4 - Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
- **E6 - Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.2.5- Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.

2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Empoli.

3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiari alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.

4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- *4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:*

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie **come di seguito indicato. dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.**

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiari massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate;

- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria massima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

· *4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:*

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;

La SE massima di 200 mq. viene commisurata alle attività nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200;
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100;
- e) per le attività di cinotecnica SE 50;
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100;
- g) Per allevamento di equidi SE 200.

· *4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:*

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- La localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- I paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- La tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;
- La localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- Altezza massima mt. ~~2,40~~ 2,70²⁶³

Distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- Metri 10 da abitazioni;
- Metri 10 dal confine;

ferme restando le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.²⁶⁴

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;
- b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Empoli; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi

²⁶³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

²⁶⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E5 - Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici ²⁶⁵

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

- a) E' ammessa ove previsto all'interno ~~dei singoli Sub-Ambiti nelle singole zone~~, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale ~~nel rispetto delle condizioni~~ di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ~~ove previsto all'interno delle singole zone~~, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici ~~nel rispetto delle condizioni~~ di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale ~~di cui alla lett.a) di cui al presente articolo è consentita, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 45.3.1, al proprietario del fondo agricolo o altro soggetto avente titolo a condizione che tali manufatti non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo. Tali manufatti sono ammessi ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi nei quali non sono presenti annessi, ovvero quelli esistenti siano di dimensioni inferiori rispetto a quelli di cui al successivo art. 45.3.1 sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la loro riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni di cui al successivo art. 45.3.1 ammessi dalle presenti norme.~~

3. La realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui alla lett.b) è consentita al proprietario del fondo o altro avente titolo, nel rispetto delle condizioni dettate dal successivo articolo 45.3.2.

4. I ~~nuovi~~ manufatti ~~di cui alle lett. a) e b) del presente articolo non possono essere realizzati nelle aree boscate. Possono essere realizzati da realizzare~~ all'interno delle fasce di 150 ml dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ~~nel rispetto della disciplina di cui alla LRT 41/2018 e de~~ ~~normati~~ all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR; non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. La formazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dei manufatti di cui alle lett. a) e

²⁶⁵ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

b) è subordinata all'impegno a rimuovere il/i manufatto/i al cessare dell'attività agricola o al cessare delle esigenze di ricovero degli animali, da formalizzare mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno:

- alla risistemazione dei luoghi;
- a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e la loro consistenza;
- a non frazionare il fondo a cui il manufatto è a servizio, prima della sua completa rimozione;
- a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste.

6. Nel caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 5, si applicano le sanzioni previste dal titolo VII, capo II della LRT 65/2014.

Art.45.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.45.3 ²⁶⁶44.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiaria con superficie da 1.000 mq. a mq. 2.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 9 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.
2. Per proprietà fondiaria con superficie compresa tra mq. 2.001 e mq. 5.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 16 mq di SE.
3. Per proprietà fondiaria, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 5.001, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 24 mq di SE.
4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti.
5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.
6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.
7. La loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 L.R. 65/2014, realizzabile mediante SCIA ai sensi dell'art. 134, comma 2 ter, nei casi previsti dal **DPGR n.63/R del 25/08/2016 Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 (art. 78 c.1 l.r. 65/2014 con modifica apportata dalla L.R. 47/2021) e dovranno avere le seguenti caratteristiche**²⁶⁷ e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con

²⁶⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²⁶⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

colori tradizionali;

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40;
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014.

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sub-ambiti di paesaggio:

- **E1 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della pianura periurbana**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio dell'Elsa**
- **E6 – Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone**

Art.45.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.45.3 ²⁶⁸44.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. I **Tali** manufatti **per il ricovero degli animali domestici** dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo

2. La dimensione dei manufatti per il ricovero di animali domestici, in termini di mq di superficie coperta (SC), è da calcolarsi in relazione alle superfici fondiari contigue cui sono posti a servizio secondo la seguente tabella, alla quale bisogna attenersi anche per il numero massimo di capi, per le distanze da abitazioni della stessa e da altre proprietà e per l'altezza massima.

specie		superficie minima del fondo	distanza minima da abitazioni della stessa proprietà	distanza minima da altre abitazioni	superficie coperta (SC) per capo	altezza utile massima
avicicoli	fino a 5	1500 mq	10 m	30 m	1 mq	2 m

268 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

	capi					
	da 5 a 10 capi	2500 mq	15 m	50 m	1 mq	2 m
ovicapri	fino a 5 capi	2500 mq	20 m	50 m	5 mq	2,40 m
bovini	fino a 2 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
equini	fino a 4 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
suini	fino a 2 capi	5000 mq	50 m	150 m	10 mq	2,40 m
cani	fino a 3 capi	1500 mq	10 m	30 m	8 mq	2 m
	fino a 5 capi	2000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m
	fino a 10 capi	3000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m

3. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al presente articolo, laddove necessari per l'esercizio di attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine, è consentita:

- solo a coloro che rispecchiano i requisiti di cui al D.M. 28 gennaio 1994, ossia ad allevatori non qualificabili come imprenditori agricoli;
- con i requisiti di alloggiamento degli animali, analoghi a quelli previsti dalla legge regionale n. 59 del 2009, dall'allegato A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 38 del 2011 per i canili rifugio.

4. I manufatti per il ricovero di animali domestici possono essere adibiti a pensione per cani nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa regionale in materia. Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013.²⁶⁹

5. Sono sempre fatte salve le norme igienico-sanitarie, quelle sulla salvaguardia degli acquiferi e sull'inquinamento acustico.

3. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

²⁶⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesta il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

6. L'area circostante potrà essere recintata con staccionata in legno di altezza massima di 1,80 m o con pali in legno e filo elettrico.

7. La realizzazione dei manufatti per il ricovero degli animali domestici, diversi da quelli di cui all'art. 137, comma 1, lett. a), numero 6) della LRT 65/2014, è consentita previo rilascio del permesso di costruire o SCIA ai sensi dell'art. 134, comma 2ter della LRT 65/2014. La formazione del titolo abilitativo è subordinata al rispetto delle condizioni di cui all'art. 45.3, comma 5.

8. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto i sub-Ambiti di paesaggio ricadenti nel territorio rurale agricolo, con le limitazioni di cui all'art. 45.3, comma 4.

Art.45.3.3-Maneggi ~~Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali~~

1. La realizzazione di maneggi è ammessa in tutti i sub - Ambiti di paesaggio ricadenti nel territorio rurale, ad esclusione delle aree boscate. Possono essere realizzati all'interno delle fasce di 150 ml dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nel rispetto della disciplina di cui alla LRT 41/2018 e dell'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR. Non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

2. La realizzazione di maneggi è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proponenti si assumono l'impegno di effettuare interventi di sistemazione ambientale, compresa la manutenzione del paesaggio e la sistemazione di percorsi e sentieri, se presenti. La convenzione dovrà inoltre garantire il mantenimento della destinazione agricola dell'area e l'impegno al ripristino del contesto paesaggistico al momento della cessazione dell'attività.

3. La realizzazione di maneggi è consentita previa redazione di piano attuativo o progetto unitario convenzionato, che dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale, alla viabilità, ai parcheggi, alle alberature e ai materiali (che dovranno essere in legno o altri materiali leggeri, ad esclusione di materiali di recupero), alle tipologie costruttive e al sistema di smaltimento dei reflui.

4. Nella progettazione e realizzazione del maneggio si dovrà tener conto delle caratteristiche generali di cui all'art. 46 e dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni in materia. Sono sempre fatte salve le norme igienico-sanitarie, quelle sulla salvaguardia degli acquiferi e sull'inquinamento acustico.

5. Nella progettazione del maneggio si dovrà prediligere il recupero di volumetrie esistenti, eventualmente demolendole ed accorrandole, ove consentito in base alla classificazione degli edifici. La costruzione di nuovi manufatti, funzionali all'attività di maneggio, è ammessa nel rispetto della disciplina regionale e comunale delle trasformazioni del territorio rurale.

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno

compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle

componenti utilizzate.

Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati;
- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari **come individuati dal PSICT**, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

6. Il P.O. **prende atto dell'equiparazione** ~~riconosce pari importanza ad~~ di arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori, **con il bosco**, quando, ~~si sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco~~ **tali formazioni possiedono le caratteristiche di cui alla L.R.39/2000²⁷⁰**. La loro eliminazione, **in questi casi**, non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

7. Deve essere garantito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua

270 Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184 e dell'osservazione n. 0.

superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbimenti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

11. Per la disciplina degli alberi monumentali, come censiti nel PSICT, si rimanda alla normativa di settore vigente in materia.

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola²⁷¹

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute ~~negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle~~ nella classificazione degli edifici ~~categorie d'intervento~~ di cui all'art. 24 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, ~~in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti~~, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola²⁷²

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 79 della LRT 65/2014, ad eccezione di quelli non ammessi dalla classificazione degli edifici di cui agli artt. 24 e seguenti, e con le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola composti da massimo due unità immobiliari, è ammesso un ampliamento "una tantum", a condizione che detto ampliamento:

- comporti una Superficie Edificabile aggiuntiva rispetto all'esistente di massimo 120 mq,
- non superi i 2/3 della Superficie Edificata esistente,
- non comporti un aumento delle unità immobiliari,
- non determini cambio di destinazione d'uso.

3. Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola con più di due unità immobiliari è ammesso un ampliamento "una tantum" del 10% della Superficie Edificata esistente, purché detto ampliamento non comporti aumento delle unità immobiliari e non determini un cambio di destinazione d'uso.

4. L'ampliamento di cui al secondo e terzo comma si intende riferito all'intero immobile e non alle singole unità immobiliari, e le consistenze dell'esistente sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme.

5. Gli ampliamenti di cui al secondo e terzo comma non sono consentiti sugli edifici con destinazione d'uso non agricola classificati E.R.V e E.Va; non sono inoltre consentiti sugli immobili che hanno perso la destinazione d'uso agricola con gli interventi di cui all'art. 47.4, salvo quanto previsto dal comma 13 dell'art. 47.4.

~~1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art. 24 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati E.E.V., E.S.V., ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.~~

~~2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità~~

²⁷¹ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

²⁷² Articolo parzialmente riscritto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 8, 103, 111, 115, 131, 178, 227

abitative.

~~3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme.~~

6. Le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

7. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola è ammessa altresì la sostituzione edilizia, con esclusione degli edifici classificati E.R.V, E.Va. e E.E.V. La sostituzione edilizia, se eseguita con contestuale incremento di volume edificabile complessivo, è soggetta alle stesse limitazioni previste in caso di ampliamento "una tantum" di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

8. Sia per gli interventi di ampliamento che per gli interventi di sostituzione edilizia, dove consentiti in base alla classificazione degli edifici, è necessario che gli stessi avvengano nell'ambito dell'area di pertinenza, come definita dall'art. 47.1.

9. Per gli edifici con destinazione non agricola è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 80 mq di SE, salvo quanto previsto dal comma successivo.

10. Se l'edificio ha usufruito dell'ampliamento "una tantum" di cui al secondo e terzo comma, non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti. Parimenti non è ammesso l'ampliamento di cui al secondo e terzo comma per gli edifici frazionati dopo l'adozione del Piano Operativo Comunale.

11. Negli interventi di cui al comma 1, nei casi in cui è ammesso il mutamento di destinazione d'uso sugli edifici con destinazione non agricola, le nuove destinazioni ammesse sono solo le seguenti:

- residenziale
- artigianale di servizio o di produzione di beni artistici
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato e di somministrazione
- direzionale
- turistico-ricettivo
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

- a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista;
- c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscono con la percezione del complesso rurale principale.

~~6. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente~~

~~ed accorpata al manufatto.~~

7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 80 MQ. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

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

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione ~~delle pertinenze esterne del lotto di pertinenza~~ si dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

14. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purché all'interno della sua area di pertinenza.

Art.47.4 - Mutamento della ~~destinazione~~ d'uso ~~di edifici in zona~~ agricola²⁷³

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

~~2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 80 mq.~~

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso ~~alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 della LRT 65/2014. Gli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.~~ ~~esclusivamente verso la residenza.~~

3. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso ~~di cui al comma 3~~ i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una ~~SUE~~ derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, ~~minima di mq. 80.~~

4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ove comportante demolizione e ricostruzione, non può determinare aumento della SE legittimamente esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'aumento dell'altezza al fine di rendere i locali abitabili. Non è consentita la realizzazione di locali interrati.

5. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e di adeguati sistemi di depurazione.

6. Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale derivanti anche da eventuali frazionamenti

273 Articolo riscritto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 64, 85, 161, 178, 227

non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 80 mq.

7. Gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali di cui all'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014 sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici o le unità immobiliari che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza definita ai sensi del comma 8 e, ove compatibile, ai sensi dell'art. 47.1.

8. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione.

9. Qualora l'area di pertinenza sia superiore a 10.000 mq, nella convenzione o nell'atto d'obbligo di cui al comma 7 i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 10, è dovuta al comune la relativa differenza.

10. Per le aree di pertinenza inferiori a 10.000 mq, in luogo della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

~~5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4.~~

~~6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di locali interrati.~~

~~7. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.~~

~~8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.~~

11. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza, **fatto salvo quanto previsto al comma successivo.**

12. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale **limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione** alle seguenti condizioni:

- Presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). **Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dal Comune.**

13. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi **volumi edificati volumetrie complessivamente** superiori a 1.500⁰ mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014.

14. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi **di cui al presente articolo sopra previsti** :

Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

Tipi edilizi e modelli aggregativi

14.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

14.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

14.3 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 degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione

dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

14.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere 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 deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto 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 esistenti successivi al 1954. 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.

Elementi dimensionali

14.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

14.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

14.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

14.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- Il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- Il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- Un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- Gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- Il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- Il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- Ripristino ed il mantenimento della viabilità minore.

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

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014

Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.17 c. 5 ³⁴ della Disciplina di Piano del P.S.I.C.T.²⁷⁴, nella tavola 2 sono individuati i nuclei rurali e i relativi ambiti di pertinenza.

2. Per i nuclei rurali è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.

3. All'interno degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali del presente articolo sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, con le seguenti prescrizioni generali:

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

274 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.0.

mantenimento di ampie superfici permeabili.

Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.18 del P.S.I.**C.T.** ²⁷⁵sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- Il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- La salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- La tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- Il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo;
- I nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- Ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- Sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- Tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività agricole;
- Residenza;
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- Turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo:
- Piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;

²⁷⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.0.

- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

INTERVENTI AMMESSI

5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 45, sono ammessi esclusivamente:

- Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art. 45.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.45.2.1 delle presenti norme
- Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi **superiori** **superiore** ai due anni di cui all'art.45.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.45.2.2 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici **non classificati** **non censiti**²⁷⁶ esistenti al 1954, sono ammessi:

- Tutti gli interventi di cui all'art. **346** ad eccezione di:
- Trasferimenti di volumi;
- Sostituzione edilizia.

6. Edifici a destinazione d'uso non agricola:

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 47.3, ad eccezione di:

- Sostituzione edilizia;

7. Orti sociali:

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

Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014

Art.50.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D1/SR

1. Sono aree di piccole dimensioni occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.
2. L'istituzione di tali aree discende esclusivamente dall'esito favorevole della procedura di cui all'articolo 25 della L.R.T. n. 65/2014 espletata con variante al precedente Regolamento Urbanistico. In queste zone, individuate nelle Tavole n. 2 Disciplina del territorio rurale con specifico perimetro

²⁷⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

ed etichetta D1/SR, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché:

- l'addizione volumetrica (A).

3. Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento, si dovrà garantire:

- a) modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;
- b) adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;
- c) l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.
- d) la sistemazione con piantumazioni nelle zone di confine del lotto contermini con l'area agricola

Nell'ambito D1/SR sono insediabili le seguenti categorie funzionali: F.1.2, F.1.4, F.5.1,

nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima – Hmax 9,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini – Dc 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati – Df 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti – Ds 8,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

- Indice di Utilizzazione Fondiaria : UF 0,8 mq/mq
- Indice di Copertura : IC 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- ~~Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Pp 0,05 mq/mq Sf~~
- ~~Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto : Vp 0,05²⁷⁷~~

Art.50.2 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola – De

1. Tali zone individuano 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 autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso produttive e commerciali

MODALITA' D'INTERVENTO

3. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è

²⁷⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative alla classificazione di cui all'art. 24;
- Interventi di nuova costruzione relativi a nuova costruzione di edifici a servizio delle attività e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

-Indice di copertura massimo	5% della SF con un massimo di 200 mq.
-Altezza massima dei fronti	5 mt. fuori terra
-Parcheggi privati	7,5 mq./100 mq. di superficie fondaria

4. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:

- E' escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale;
- L'uso di tali zone è sottoposto a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio;
- L'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui al comma 3, i sistemi di scarico delle acque piovane.

5. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali.

Art.50.3 - Aree di interesse pubblico e territoriale ~~Aree di interesse territoriale in zona agricola~~ IT ²⁷⁸

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche o private di interesse territoriale di tipo sportivo e ricreativo, quali impianti sportivi, parchi territoriali aree ludico-sportive, **canili, gattili**, maneggi, e spazi museali o divulgativi. **Tali aree corrispondono alle zone F del D.M. 1444/1968.**

2. Sulle aree indicate con apposita perimetrazione nelle Tav n. 2 Disciplina del territorio rurale, si può intervenire per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area, che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.

3. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di utilità pubblica, potrà essere stipulata Convenzione tra la proprietà o i gestori e il Comune che garantisca le modalità d'uso delle attrezzature e degli spazi, quelle di gestione, i tempi e i modi di realizzazione degli interventi.

4. Per il patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree IT, quando è da ritenersi di valore nullo o con classificazione E.P.V., sono ammessi ampliamenti una tantum del 20% della SE esistente. L'ampliamento deve essere finalizzato ed asservito alla destinazione d'uso originaria.

5. Sono ammesse costruzioni di servizio a carattere precario, da realizzarsi con materiali caratteristici (struttura in legno e coperture tradizionali) e su un solo piano, da destinarsi a spogliatoi, magazzini-rimessaggi, piccoli bar, nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

- Utilizzazione fondiaria 0.01 mq./mq.

278 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

- H max ml.2.70
- Distanza dai confini 6 ml.
- Distanza dalle strade 10.ml.
- Parcheggi 0,25 mq/mq. superficie fondiaria

6. La realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, o il loro ampliamento, deve avvenire con parametri e modalità dall'art. 34.1 commi 8-10.

Art.50.4 - Zone per attività estrattive – AE

1. Sono le zone destinate esclusivamente ad attività estrattive, di cava e simili.
2. Le zone sono destinate esclusivamente alla estrazione di argilla secondo i piani ed i progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente e valgono per esse le disposizioni contenute nei piani e nei progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente.
3. Le zone sono classificate zone territoriali omogenee D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fintanto che permane l'attività estrattiva, mentre, una volta terminate le operazioni di ripristino, l'area assumerà automaticamente la destinazione agricola E, senza necessità di variante al presente strumento urbanistico.
4. Per gli edifici compresi nella zona di cui al presente paragrafo sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
5. Nel periodo di validità delle autorizzazioni è consentita l'installazione di un manufatto precario per lo svolgimento delle attività ammesse, che deve essere realizzato con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiato e ancorato a terra, senza alcuna modificazione dello stato dei luoghi.
6. Il manufatto precario deve avere le seguenti caratteristiche:
 - pareti laterali, infissi e copertura in legno a pannelli, macchiati in tonalità media o chiara;
 - copertura a capanna con pendenza non superiore al 35%;
 - manto di copertura in lamiera in tonalità rosso scuro;
 - Superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 30.00;
 - distanza dai confini non inferiore a mq. 5.00.
7. È obbligatoria la risistemazione dei luoghi a coltivazione esistente, compresa la rimozione dei manufatti precari e la messa in sicurezza dell'area una volta dismessa l'attività estrattiva.

Art.50.5 - Campagna abitata - TR10

1. Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di **fino all'** addizione **funzionale volumetrica pari al** **del 30%** della SE esistente. **E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale e direzionale ai piani terra degli edifici direttamente accessibili dalla pubblica via con un limite di SE di 60 mq.**
3. Sono ammesse attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, con parametri e modalità dall'art.

34.1 commi 8-10.²⁷⁹

²⁷⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dalle Schede Progetti Norma identificate nelle tavole della “disciplina del suolo” con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superfici Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti e dall’Allegato B nonché nelle Schede Norma di cui all’Allegato B.

2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- PUA_AT n° : Aree di Trasformazione
- PUA_RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT e dei RQ, sono soggette alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell’articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un’equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell’articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007²⁸⁰:

- i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell’ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell’area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all’intero ambito.

²⁸⁰ Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 0

Art.51.1 - Schede Norma

1. Ciascuna Scheda Norma è individuata sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Norma di cui all'Allegato B definiscono per ciascuna area di trasformazione:

- a) la Superficie Territoriale;
- b) la Superficie Fondiaria;
- c) la Superficie Edificabile massima;
- d) l'indice di copertura massimo;
- e) l'altezza del fronte massima;
- f) la tipologia edilizia ammessa;
- g) le destinazioni d'uso consentite;
- h) le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da rispettare per l'attuazione dell'intervento.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno delle Schede Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 22 delle presenti NTA,

4. Lo schema progettuale individuato nelle Schede Norma di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei ~~parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%~~ **parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, con il limite del 5% per quanto riguarda le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione indicate nella Scheda Norma²⁸¹**. Pertanto, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID²⁸²

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità

281 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

282 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.0.

edilizie oppure aree parzialmente edificate da riqualificare, secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme di cui all'Allegato B.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme.

4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato B, a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC²⁸³

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti parzialmente edificati da riqualificare o lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle Tav. 2 Disciplina del territorio rurale e nelle Tav. n. 3 Disciplina del territorio urbano, con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche.

4. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

5. Il comune approva il Progetto Unitario Convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante unico atto.

6. Le opere pubbliche facenti parte del PUC sono approvate dalla Giunta Municipale con propria deliberazione.

7. Il Progetto Unitario e lo schema di convenzione sono approvati con un unico atto deliberativo dal Consiglio Comunale.

8. Il termine di validità del PUC, decorrente dalla data di sottoscrizione della convenzione, è fissato in dieci anni.

²⁸³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

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

10. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norme.

~~11. In queste aree, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche.~~

11. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
- b) l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;

12. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

13. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nel Progetto Unitario Convenzionato, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC non sono ammessi interventi di addizione e nuove costruzioni.

14. Nelle more di attuazione del PUC sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo comunque senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento delle unità immobiliari.

Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: PUA_AT

1. **Le Aree di Trasformazione sono** le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, ~~sono articolate in Aree di Trasformazione.~~

2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata PUA_AT è individuata nelle tavole della disciplina del **territorio** ~~suolo~~²⁸⁴ con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

284 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

5. Le Aree di Trasformazione sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

6. Le Aree di Trasformazione si attuano mediante piano attuativo²⁸⁵. ~~L'attuazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma.~~

7. Le Aree di Trasformazione devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute²⁸⁶ nelle relative Schede Norma.

8. Nei comparti PUA_AT appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., a seguito della sottoscrizione della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. L'Area di Trasformazione si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo da approvare con le procedure di cui all'art.111 della L.R.65/2014.

9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

10. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo ;
- b) l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;

11. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

12. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione (PUA_AT), per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono nel perimetro del PUA non saranno ammessi interventi di addizione e nuove costruzioni.

13. Nelle more di attuazione della scheda norma, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento delle unità immobiliari. Sono consentite comunque le opere necessarie alla messa in sicurezza degli eventuali immobili qualora presentino problemi di staticità.

286

285 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

286 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: PUA_RQ

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato B.
2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata PUA_RQ è individuata nelle tavole della disciplina del **territorio suolo** con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.²⁸⁷ ~~Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche.~~
4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero PUA_RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.
5. **Nelle more di attuazione della Scheda Norma**,²⁸⁸ sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate **dalla** previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.
2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.
4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

287 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

288 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 83

Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno o all'esterno di ambiti continui o disgiunti soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all'interno di Aree di Trasformazione (PUA_AT), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell'AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo PUC ovvero il Piano Urbanistico Attuativo, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere rilevabile dal quadro economico risultante risultate al collaudo delle opere eseguite.

Art.51.1.7 – Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:
 - sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasferimenti all'interno del territorio urbanizzato;
 - sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di rigenerazione urbana individuate dalla Amministrazione comunale;
 - sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art.51.1.8 – 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.

CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle **sedute** del 06.03.2024 **e del 28.08.2025**, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di cui all'Allegato B delle presenti norme:

- **ID*3.1** – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese
- **ID*3.2** – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese [Strategia **E_11** di P.S.I.C.T.]
- ~~**ID*3.3** – Loc. Avane – Via del Borghetto~~²⁸⁹
- **PUA_AT*3.2** – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d'Elsa [Strategia **E_01** di P.S.I.C.T.]
- **PUA_AT*3.3** – Loc. Le Case – Via Livornese [Strategia **E_02** di P.S.I.C.T.]
- **PUA_AT*3.4** – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio [Strategia **E_02** di P.S.I.C.T.]
- **PUA_AT*3.5** – Loc. Le Case – Via Livornese [Strategia **E_02** di P.S.I.C.T.]²⁹⁰
- **OP*3.1** – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana [Strategia **E_11** di P.S.I.C.T.]
- **OP*3.2** – Loc. Pagnana – Via della Motta [Strategia **E_16** di P.S.I.C.T.]
- **OP*3.3** - Loc. Pagnana - S.P. 11 Via Lucchese²⁹¹
- **PUA_AT*5.1** – Loc. Sant'Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio [Strategia **4** di P.S.I.C.T.]
- ~~**OP*6.1**~~ **ID*6.4** – Loc. Corniola – Via Sottopoggio [Strategia **E_08** di P.S.I.C.T.]²⁹²
- **ID*6.5** - Loc. Villanova - Via Piovola²⁹³
- **ID*6.6** - Loc. Villanova - Via Piovola²⁹⁴
- **OP*6.2** – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola [Strategia **E_23** di P.S.I.C.T.]
- **OP*6.3** – Loc. Pozzale – Via delle Lame [Strategia **E_32** di P.S.I.C.T.]

289 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 182

290 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 18 e 166

291 Modificato a seguito dell'atto di indirizzo della G.C. 267 del 16/07/2025

292 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 235

293 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 123

294 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 123

- **OP*6.4** – Loc. Villanova – Via Piovola [Strategia **E_14** di P.S.I.C.T.]
- **OP*6.5** – Loc. Villanova – Via Piovola [Strategia **E_13** di P.S.I.C.T.]
- **PUA_AT*7.4** – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino [Strategia **14** di P.S.I.C.T.]
- **OP*7.1** – Loc. Empoli – Via della Tinaia [Strategia **E_17** di P.S.I.C.T.]
- **OP*7.2** – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti [Strategia **E_39** di P.S.I.C.T.]
- **OP*8.1** – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all’Isola [Strategia **E_18** di P.S.I.C.T.]
- **OP*8.2** – Loc. Tinaia – Via della Tinaia
- **OP*8.3** - Loc. Tinaia - Via del Piano della Tinaia²⁹⁵

2. Gli interventi **OP*6.4**, **ID*6.5**, **ID*6.6**, ai fini del miglioramento della fruizione delle attrezzature previste, dovranno valutare un coordinamento tra loro, in modo da realizzare un sistema organico di aree a servizio connesse tra loro (es. percorsi pedonali, aree a parcheggio, aree di sosta, aree verdi attrezzate ec...).²⁹⁶

²⁹⁵ Modificato a seguito dell’atto di indirizzo della G.C. 285 del 06/08/2025

²⁹⁶ Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E ~~SISMICA~~ ~~SIMICA~~– DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili²⁹⁷

Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia ~~elettrica~~ da fonti rinnovabili ~~si rimanda alla normativa vigente in materia, sia nazionale che regionale, comprensiva delle linee guida e regolamenti di attuazione comunque denominati.~~ All'articolo 57 si indicano i criteri di intervento e si danno alcune indicazioni ~~integrative~~ direttamente applicabili se non in contrasto con la normativa vigente al momento dell'intervento. ~~richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.~~

~~2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.~~

~~3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:~~

~~in base alla collocazione:~~

- ~~— fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;~~
- ~~— fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;~~
- ~~— fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;~~

~~in base alle finalità produttive:~~

- ~~— per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;~~
- ~~— per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;~~
- ~~— per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.~~

~~Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.~~

²⁹⁷ Capo riscritto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0, del contributo 184 e del Parere Motivato VAS

Art.54. **Impianti fotovoltaici e solari termici** **Omissis**

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone e con esclusione degli edifici classificati **E.V., E.R.V. e E.V.A.**, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

(articolo soppresso)

Art.55. **Impianti a biomasse** **Omissis**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere

~~connesse allo stesso di cui al capitolo 3.~~

(articolo soppresso)

Art.56. ~~Impianti eolici~~ Omissis

~~1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.~~

~~2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.~~

~~3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.~~

~~4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.~~

~~5. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.~~

(articolo soppresso)

Art.57. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e **della città Metropolitana provinciale** emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata ad alcuni obblighi, quali: ~~alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:~~²⁹⁸

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

4. E' ammessa la realizzazione di impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore a 10 MW collocati in modalità flottante sullo specchio d'acqua di invasi e di bacini idrici su aree pubbliche o demaniali, compresi gli invasi idrici nelle cave dismesse o in esercizio, o installati a copertura dei canali di irrigazione.²⁹⁹

5. Nelle aree a parcheggio pubbliche o private, è sempre ammessa sulle pensiline e sulle tettoie funzionali alla copertura di veicoli l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici, fatte salve le limitazioni derivanti dalla normativa sovraordinata in materia.³⁰⁰

298 Commi modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

299 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 178.

300 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 92 e 124.

CAPO 2 – Zone speciali

Art.58. Aree di rispetto cimiteriale **Omissis**

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.

2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

4. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

(articolo soppresso)³⁰¹

Art.59. Area di rispetto dei depuratori **Omissis**

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

(articolo soppresso)³⁰²

301 Capo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

302 Capo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

CAPO 3 2 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art.60. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S.I.C.T., in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Empoli sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

-I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142, c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004);

-I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);

-I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004);

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.

4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015

Art.61. Aree tutelate

1. Le tutele di cui al presente capo sovrappongono le loro disposizioni alle previsioni di zona.

2. Le disposizioni di cui al presente capo sono altresì finalizzate all'adeguamento delle norme del Piano Operativo al PIT-PPR, con specifico riferimento alla disciplina dell'ambito di paesaggio, al Piano Territoriale di Coordinamento della città Metropolitana di Firenze (PTCP).

Le tutele interessano:

- a) aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica
- b) aree a protezione storico ambientale;
- c) corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- d) aree boscate;
- e) aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica;
- f) geotopo di Arnovecchio;
- g) infrastrutture storiche;
- h) le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico;
- i) ambiti di tutela;

j) aree di recupero ambientale,³⁰³

j) parco fluviale dell'Arno;

k) aree naturali protette d'interesse locale-ANPIL;

l) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL;

m) le aree sensibili di fondovalle

Art.61.1 - Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica

1. Il Quadro Normativo Archeologico Comunale ha come obiettivo la regolamentazione e definizione delle azioni da effettuare, da parte dell'Amministrazione Comunale (A.C.), nel momento in cui un singolo privato o un Ente interviene con opere di scavo a vari livelli sul territorio comunale in riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e Codice dei Contratti oppure si abbia richiesta di consultazione e/o utilizzo del materiale inerente la materia in oggetto, da parte dei soggetti predetti.

2. Il presente Quadro Normativo avrà come conseguenza diretta la salvaguardia di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologico fermo restando che la tutela dei beni culturali è, a termini di legge, prerogativa delle Soprintendenze competenti. All'A.C., con gli uffici preposti, competerà, a norma di legge, la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici individuati.

3. Dette aree non hanno valenza di aree tutelate per legge di cui all'art. 142 punto m) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

4. Il Quadro Normativo presente ha come oggetto d'applicazione il Territorio del Comune di Empoli e in particolar modo quelle zone individuate dalla Carta di Rischio Archeologico (e Carte di Dettaglio) unitamente alle schede delle Unità Topografiche di Rischio Archeologico (U.T.) nelle quali si descrivono aree di interesse o rischio/potenzialità archeologico; quest'ultimo strumento in mano all'amministrazione comunale ha la possibilità di avere ulteriori aggiornamenti nell'eventualità che segnalazioni future amplino il numero delle U.T.

5. Il Piano Operativo individua le seguenti tipologie di rischio archeologico e relativa modalità di tutela:

- a) Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione
- b) Aree di medio rischio/potenzialità archeologico
- c) Aree di basso rischio/potenzialità archeologico
- d) Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata
- e) Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilità

Art.61.1.1 – Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione

1. Sono le aree interessate da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti sia in regolari campagne di scavo archeologico ovvero non ancora oggetto di specifiche indagini, ma motivatamente ritenuti presenti. Sono da considerarsi ad alto rischio anche le aree che

³⁰³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa con un'altissima concentrazione di U.T. individuate anche non contigue (nella maggior parte dei casi sono U.T. ad alto rischio archeologico); fra queste si possono citare ad esempio le aree dei centri storici di Empoli, Monterappoli e Pontorme, Piazzano - Il Cotone, Martignana - Il Poggiale, Monteboro -Pianezzoli - Corniola e Empoli Vecchio.

2. Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico o di attenzione devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni.

3. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

4. Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello di informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

5. Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

6. Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art.61.1.2 – Aree di medio rischio/potenzialità archeologico

1. Sono le aree interessate da presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico non ancora oggetto di specifiche indagini la cui probabilità di rinvenimento è da verificare alla luce dei dati acquisiti tramite la realizzazione delle schede U.T.

2. Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di medio rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

3. Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello di informazioni più

preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

4. Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

5. Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art.61.1.3 – Aree di basso rischio/potenzialità archeologico

1. Sono le aree interessate da possibile ma non sicura ovvero allo stato del rilevamento ormai assai compromessa stratificazione archeologica e non ancora oggetto di specifiche indagini la cui probabilità di rinvenimento è da verificare alla luce dei dati acquisiti tramite la realizzazione delle schede U.T.

2. Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di basso rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. 3. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

4. Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello di informazioni più preciso e dettagliato.

5. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

6. Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

7. Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art.61.1.4 – Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata

1. Sono aree estese in modo lineare aventi un margine di rispetto di circa 2 mt a partire dal limite fisico delle stesse.

2. Queste U.T. lineari seguono ed evidenziano tuttora una organizzazione centuriata del territorio.

3. Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che

interessano aree con valutazione di rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

4. In queste aree si dovrà mantenere le caratteristiche essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione (tracciati originari, antichi incroci, orientamento canalizzazioni) elementi attraverso la sua attenta valorizzazione che a, termini di legge, spetta all'ente locale.

5. Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello di informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

6. Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

7. Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art.61.1.5 – Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilità

1. Sono le strade di tutte le categorie e sotto categorie amministrative (e i rispettivi elementi di pertinenza) e i fossi che ancora mostrano caratteri storici leggibili di divisione e organizzazione centuriale. La finalità di conservazione e valorizzazione concerne il mantenimento della memoria del ruolo strutturante che questi manufatti hanno avuto nell'organizzazione e sviluppo del territorio.

2. Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. 3. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

4. La sede della viabilità storica, secondo le indicazioni della S.B.A.T., dovrà essere mantenuta il più possibile nelle caratteristiche essenziali e preservarne testimonianza nei tracciati ed incroci. Dovranno essere altresì salvaguardati gli elementi di pertinenza stradale (edicole votive, colonnini ecc.). Tutti gli interventi nelle aree di maggior concentrazione di testimonianze della centuriazione dovranno tenere conto degli elementi lineari centuriati storici preservandone possibilmente la memoria mantenendo coerenza di orientamento. Sarebbe preferibile mantenere la toponomastica

storica e dove ormai scarsamente utilizzata rimetterla in evidenza.

5. Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello di informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

6. Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

7. Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art.61.2 - Aree di protezione storico ambientale

1. Sono parti del territorio rurale, che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza.

2. In queste aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- costruzioni stabili o provvisori di qualsiasi tipo;
- utilizzazione di terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere temporaneo;

3. Sono ammessi **ampliamenti degli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente. Gli ampliamenti dovranno tuttavia:**

- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

4. Sono altresì ammessi interventi relativi alla realizzazione di impianti tecnologici per la pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

4. Il patrimonio edilizio esistente all'interno di tali aree potrà essere ampliato alle condizioni previste al precedente art. 47.3.³⁰⁴

5. Queste aree corrispondono a quelle definite all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

304 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0, 178 e 238

Art.61.3 - Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e come tali andranno protette e mantenute.

2. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) all'esterno del territorio urbanizzato, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- d) all'esterno ~~dei centri abitati~~ del territorio urbanizzato ³⁰⁵ per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume. Eventuali recinzioni ammesse nella fascia di ml 15 sono da realizzare solo se di tipo naturalistico;
- e) nelle aree contermini ai corsi d'acqua ai laghi alle formazioni vegetazionali e di ripa, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

3. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela **ai sensi degli artt.5 e 56 del DPGR n.48/R del 8 .08.2003.** ³⁰⁶

4. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

5. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti
- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle

305 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

306 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178

tecniche di ingegneria naturalistica

e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica

f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri di ingegneria naturalistica.

6. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Art.61.4 - Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni che riguardano la tutela del vincolo idrogeologico previste dalla L.R. 39/2000 .Su tali è promossa l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile antincendio boschivo e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.61.5 - Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica

1. Sono le aree rappresentate nelle Tav n. 2 Disciplina del territorio rurale e Tav n. 3 Disciplina del territorio urbano del POC in coerenza con lo Statuto del Territorio del P.S.I.C.T.

2. Tale aree includono le aree boschive e forestali di cui al precedente articolo, le aree vincolate per la sicurezza idraulica, aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide. Nell'area sono incluse anche aree a destinazione agricola che attualmente non presentano particolari vincoli, ma che in futuro saranno destinate ad interventi, sia per ridurre il rischio idraulico che per migliorare la qualità naturalistica complessiva del territorio.

3. Ai fini di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali all'interno della zona della rete ecologica:

a) sono vietate le attività di sbancamento, di terrazzamento, ed altri movimenti di terra, ad eccezione di quelle necessarie per l'edificazione quando autorizzate in base ai criteri di cui al seguente punto b, e di quelle necessarie alla realizzazione delle seguenti opere:

-interventi per la difesa del suolo ed in particolare gli interventi di manutenzione idraulica e forestale finalizzati alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture, da effettuarsi comunque nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 20 maggio 1977, n.155;

-le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete quali opere viarie e

- ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimento di calcestruzzo;
 - le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili;
- b) la nuova edificazione, è consentita solo quando le dimensioni e la forma delle proprietà siano tali da rendere impossibile lo sviluppo dei volumi edilizi al di fuori dell'area, salvo che nelle aree in cui è espressamente vietata in base alle presenti norme ed alla normativa nazionale e regionale.
- c) tutti gli interventi di trasformazione all'interno dell'area dovranno comunque essere realizzati in modo da minimizzare gli elementi di "artificializzazione" e di favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Art.61.6 - Geotopo di Arnovecchio

1. Il paleomeandro dell'Arno in località Arnovecchio è indicato nella Carta dello Statuto del Territorio del PTCP come geotopo di potenziale interesse provinciale;
2. Il Piano Operativo definisce la disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammissibili e detta le disposizioni al fine di preservare i connotati conformativi del territorio e del paesaggio.
3. Nella zona sono prescritti:
 - a) La conservazione geomorfologica e l'idrografia del paleovalveo;
 - b) Il mantenimento delle trame agricole e dei tracciati storici.
4. Nella zona sono vietate:
 - a) le nuove edificazioni ;
 - b) la costruzione di stazioni radio base per la telefonia mobile;
 - c) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
 - d) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115
5. Per le parti del Geotopo che ricadono all'interno dell'Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Arnovecchio, trova applicazione la disciplina di cui all'art. 61.12.

Art.61.7 - ~~Infrastrutture storiche~~ Omissis

- ~~1. Le infrastrutture viarie storiche indicate nelle Tav. n. 2 Disciplina del territorio rurale e Tav. n. 3 Disciplina del territorio urbano devono essere conservate rispettando quanto indicato del P.S.I.C.T..~~
- ~~2. Devono comunque essere mantenute:~~
 - ~~— la libera percorribilità del tracciato;~~
 - ~~— i caratteri planoaltimetrici del tracciato;~~
 - ~~— le opere di raccolta e convogliamento delle acque;~~
 - ~~— le opere d'arte;~~

- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

3. Modesti adeguamenti della viabilità storica sono ammessi nel rispetto delle tecniche costruttive dell'esistente.

4. E' fatto divieto di asfaltare i tracciati non asfaltati fatta salva la possibilità di intervenire, nei soli tratti di accentuata pendenza, con sistemazioni superficiali in semipenetrazione con emulsione bituminosa o pavimentazioni ecologiche analoghe.

(soppresso)³⁰⁷

Art.61.8 - Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico

1. Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico è prevista la realizzazione di casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua. Nelle tavole grafiche di P.O. sono distinte con apposito graficismo, le aree con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

2. La posizione e la dimensione delle casse dovrà essere funzionale all'eliminazione del rischio idraulico individuato dallo studio idraulico nel quale sono evidenziate le aree soggette ad esondazione per gli eventi di piena previsti con un tempo di ritorno duecentennale.

3. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo da garantire la percorrenza delle sponde ed una efficace copertura vegetale.

4. Le aree per il contenimento del rischio idraulico sono le aree nelle quali l'utilizzazione è condizionata alla necessità di consentire l'esondazione dei corsi d'acqua senza danni alle persone ed alle cose.

5. Per le aree individuate dall'Autorità di Bacino dell'Arno, le perimetrazioni riportate nella cartografica allegata al Piano Operativo hanno carattere ricognitivo. La esatta individuazione delle zone come la relativa normativa di intervento e le misure di salvaguardia, sono contenute nel piano di bacino del fiume Arno, ai sensi della legge 183/1989.

6. Per le aree di individuazione comunale, la perimetrazione è vincolante e le relative aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e al divieto di alterazione morfologica dei terreni. Il vincolo vige anche per l'installazione di manufatti stabili o precari di qualsiasi tipologia, ivi comprese le serre e i vivai.

7. Sono esclusi dal vincolo di cui sopra, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

- a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e a perseguire miglioramento ambientale;
- b) le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti che non comportino aumenti della superficie coperta, incremento del carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso.

307 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0

Art.61.9 - Ambiti di tutela

1. Le Tav. n. 2 Disciplina del territorio rurale e Tav. n. 3 Disciplina del territorio urbano individuano gli ambiti di tutela di siti e manufatti di rilevanza ambientale e /o storico culturale.
 2. Sono le aree prevalentemente inedificate in cui sistemazioni, arredi e percorsi, esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio.
 3. E' prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:
 - le opere di sistemazione del terreno quali: muri, ciglioni, terrazzi;
 - le opere di raccolta e sistemazione delle acque;
 - le sistemazioni arboree;
 - le recinzioni;
 - i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
 - i cancelli;
 - le pavimentazioni;
 - gli arredi in genere.
 4. Negli ambiti di tutela è ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi, percorsi che dovrà garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma precedente e conservare tecniche costruttive coerenti con il contesto.
 5. E' altresì ammessa la costruzione di piscine, a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al terzo comma.
- E' vietata:
- a) la realizzazione di nuove costruzioni;
 - b) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
 - c) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115³⁰⁸
6. E' consentita la demolizione di volumi secondari, ove non risultino soggetti a particolari discipline, e la ricostruzione degli stessi in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che la ricostruzione non comporti alterazioni degli elementi di cui al terzo comma del presente articolo.
 7. Eventuali parcheggi interrati dovranno essere realizzati senza danno per gli elementi secondari.

Art.61.10 - Aree di recupero ambientale Omissis

1. Le Tav. n. 2 Disciplina del territorio rurale e Tav. n. 3 Disciplina del territorio urbano individuano le aree di recupero ambientale;
2. Nelle aree di recupero ambientale gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ferme restando, per le parti comprese nel perimetro del PRC (Piano Regionale Cave) le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica del

308 Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 0 e 139

PRC e finalizzate alla definizione delle modalità di attuazione dei piani di coltivazione e di ripristino ambientale e funzionale, con le seguenti finalità:

- Area in località Monteboro: bonifica della discarica e recupero dell'area a verde pubblico e per attività del tempo libero;
- Area in località La Farfalla: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Buonriposo: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Le Coltelline: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Poggio ai pini: recupero e manutenzione del complesso architettonico e delle pertinenze per gli usi consentiti;
- Area lungo il torrente Orme: riqualificazione delle parti parafluviali, percorsi pedonali;
- Laghi in località Arnovecchio: recupero ambientale nel contesto del parco fluviale.

(soppresso)³⁰⁹

Art.61.11 - Parco fluviale dell'Arno - F5

1. Le aree circostanti il fiume Arno sono individuate in cartografia come Parco fluviale dell'Arno.
2. Tali aree sono destinate al tempo libero ed alla ricreazione.
3. Fatte salve le prescrizioni di natura idraulica, i progetti per la valorizzazione delle aree dovranno assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto delle vegetazioni ripariali.
4. Nelle aree del parco non è ammessa la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare.
5. Fino alla istituzione del Parco fluviale dell'Arno trova applicazione quanto contenuto al successivo art. 61.13 con particolare riferimento alle discipline di salvaguardia.

Art.61.12 - Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)

1. L'ANPIL di Arnovecchio è caratterizzato da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno, da sottoporre ad azioni di conservazione, restauro o ripristino e nei quali sia preordinata una frequentazione finalizzata al tempo libero, alla motorietà all'aria aperta, alla visibilità delle emergenze storico ambientali, anche in rapporto alla presenza di ecosistemi della flora e della fauna, ai sensi dell'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.³¹⁰
2. Le attività, le sistemazioni ed i criteri di conservazione delle risorse presenti devono essere definiti da un progetto unitario di iniziativa pubblica.
3. Nell'area non è ammessa:
 - la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare;
 - la costruzione di elettrodotti in linea aerea;
 - gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;

309 Articolo eliminato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 0.

310 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.0.

- gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

4. E' vietata la nuova edificazione e la realizzazione di nuova viabilità con esclusione di quella di interesse comunale e sovra comunale.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- annessi rustici;
- allevamenti
- commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi;
- attività ricettive limitate all'agriturismo.

5. In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RE);

6. E' consentita la realizzazione di manufatti precari di cui agli Artt. 45.2.1 e 45.2.2 nel rispetto delle prescrizioni in essi contenute.

7. In caso di mutamento di destinazione d'uso le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- residenziale;
- artigianale per la produzione di beni artistici ;
- artigianale di servizio;
- commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato **ed ai pubblici esercizi;**
- direzionale;
- turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

8. Interventi che comportano una variazione dell'area di sedime maggiore prevista per le diverse zone potranno essere valutati nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti.

9. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, potranno riguardare solo gli immobili già asserviti dalla viabilità pubblica, di uso pubblico o privata esistente, senza necessità di ulteriori adeguamenti funzionali.

10. Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili, a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale la cui manutenzione dovrà avvenire senza l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o

tradizionali;

- delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, in pietra o mattoni faccia a vista da ripristinarsi utilizzando gli stessi materiali.

11. La realizzazione di nuove recinzioni potrà avvenire con muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistono:

- con muretti in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a m. 1,50, e m.1,80 limitatamente ai montanti del cancello d'ingresso, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici e/o dei coltivi di pregio, ove sussistono tracce della loro esistenza;
- con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,80, sostenute da pali di legno o in ferro con fondazione isolata su ogni singolo palo e completamente interrata, mascherate sul lato interno con siepi di essenze arbustive, perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione, di coltivi di pregio e di allevamenti zootecnici.

In particolare:

- vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere fatta con i materiali e le tecniche analoghe alle preesistenti;
- è vietata la sostituzione dei muri a secco con muri in c.a.;
- le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici.
- la manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica.

Art.61.13 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e ANPIL

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale gli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta; essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze. Le tutele da applicare per le suddette aree sono le seguenti:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Piano Operativo;
- i complessi di edifici e manufatti rurali;
- i percorsi storici, la viabilità vicinale e podereale e dei sentieri;
- le forme gli aspetti agrari tradizionali, di coltivazione tradizionali;
- gli elementi di equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali sistemazioni idrauliche, terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti, ecc.;
- le condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica.

2. Fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, in tali ambiti sono consentiti, ove non risultino soggetti a particolari discipline, tutti gli interventi

previsti dal Piano Operativo per le singole zone territoriali omogenee, a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed ANPIL.

3. In particolare gli interventi modificatori dell'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti dovranno risultare compatibili rispetto ai valori identitari locali e congrui con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi e della capacità di assorbimento visuale nonché la dimensione di intervento in rapporto alla consistenza dell'esistente.

4. Gli edifici e/o manufatti legittimi, che alla data di adozione del Piano Operativo risultino avere una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito o destinazioni d'uso non consentite per la zona territoriale omogenea di appartenenza, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale.

5. Le attività produttive (artigianali ed industriali) esistenti ricadenti nell'ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale, non possono essere ampliate e devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento.

6. Altre attività non ammissibili o incongrue comunque legittimate alla data di entrata in vigore del Piano Operativo, possono permanere fino alla cessazione dell'attività.

7. I servizi e le attrezzature di interesse comunale sovra comunale ricadenti in questo ambito devono garantire la massima integrazione paesaggistica e ambientale, ed il contenimento degli impatti visuali.

8. Le infrastrutture di comunicazione lineare (viabilità, ferrovia, ecc.) sono ammesse a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

9. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare, a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

10. Resta comunque vietata la realizzazione, in questi ambiti, di:

- gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
- gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

Art.61.14 - Le Aree sensibili di fondovalle

1. Le aree sensibili di fondovalle sono aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio comunale provinciale. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

CAPO 4 3 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art.62. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art. 63 il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

Art.63. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

Art.63.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie

devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico **ed in coerenza con la L.R.39/200.**³¹¹

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Art.63.2 - Approvvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adequazione della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed

³¹¹ Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo n. 184

opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art.63.3 - Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Art.63.4 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;

b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

5. Dopo aver effettuato le valutazioni di cui al precedente comma 4, per gli interventi soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato, il soggetto attuatore dovrà, sulla base dei risultati ottenuti, definire le modalità compensative da adottare in caso di aggravio del quadro emissivo.³¹²

Art.63.5 - Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite

312 Modificato a seguito dell'espressione del parere motivato VAS

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

Art.63.6 - Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere un'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:

- 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;
- l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- 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;
- l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se
- disponibili;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy asceding);
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;

- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

Art.63.7 - Siti interessati da procedimenti di bonifica

1. Nelle Tavole n.4 del POC sono rappresentate le localizzazioni inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica (SISBON).

2. In questi siti si applicano le prescrizioni stabilite dagli artt. 242 ter e 253 del D.lgs. 152/2006 e dagli artt.13 e 13bis della L.R.25/1998.³¹³

Art.64. Strategie e azioni ecosistemiche – Nature Based Solutions

1. Il Piano Operativo persegue gli obiettivi strategici riportati all'interno del "Patto per il Verde" approvato dal C.C. con Delib.n.49/2023.

2. Le Nature Based Solutions (NBS) sono interventi verdi localizzati in ambito urbano e periurbano con lo scopo di far fronte alle sfide poste dai cambiamenti degli ecosistemi, con soluzioni versatili ispirate alla natura.

3. Il Piano Operativo recepisce specifiche categorie di intervento per l'applicazione delle NBS in relazione ai seguenti ambiti:

- **1.1 Messa a dimora di alberi**
esempio 1: box di bioritenzione
esempio 2: alberature stradali
esempio 3: foresta urbana
- **1.2 Arredo urbano integrato al verde**
esempio 1: parklets
- **1.3 Regimentazione e depurazione delle acque**
esempio 1: aree di bioritenzione e rain gardens

³¹³ Modificato a seguito dell'espressione del parere motivato VAS

- **1.4 Interventi di demineralizzazione**
 - esempio 1: pavimentazioni permeabili inverdite
 - esempio 2: riapertura corsi d'acqua tombati
- **1.5 interventi sul suolo**
 - esempio 1: fitorimediazione
- **1.6 Interventi sugli elementi orizzontali degli edifici**
 - Esempio 1: Tetto verde estensivo ed intensivo
 - Esempio 2: Tetto verde "smart"
 - Esempio 3: Tetto verde per impollinatori
- **1.7 Interventi di verde verticale su edificio**
 - Esempio 1: Facciate verdi e living walls
 - Esempio 2: Verde sul balcone
- **1.8 Interventi di verde free standing**
 - Esempio 1: Barriere verdi e barriere verdi filtranti
 - Esempio 2: Percorso pergolato
- **1.9 Sistemi di coltivazione a scala dell'edificio**
 - Esempio 1: Vertical farming
 - Esempio 2: Rooftop farms
 - Esempio 3: Rooftop greenhouse
- **1.10 Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana**
 - Esempio 1: Floating farms
 - Esempio 2: Orti Sociali
 - Esempio 3: Food forest
 - Esempio 4: Agroforestazione
- **1.11 Verde indoor**
 - Esempio 1: Filtrazione botanica
- **1.12 Trattamento rifiuti organici**
 - Esempio 1: Compostaggio comunitario

4. Gli ambiti di intervento sopra indicati trovano specifico riferimento all'interno delle Schede Norma di cui all'Allegato B, diversificando i vari ambiti di intervento in base al contesto urbano, alla tipologia architettonica e di eventuale trasformazione del tessuto.

5. Per i tessuti B e D l'utilizzo delle NBS è sempre consentito e incentivato dal presente Piano Operativo.

6. Per i nuovi interventi pubblici riferiti a parcheggi e verdi attrezzati, l'utilizzo delle NBS è da considerarsi obbligatorio, mentre per tutte le altre attrezzature di carattere pubblico il ricorso alle NBS è da ritenersi indicativo e sarà valutato in relazione alle peculiarità del progetto da realizzare secondo la disciplina del Regolamento indicato al comma successivo.

7. Per gli interventi di carattere privato, l'utilizzo delle NBS è incentivato dal Piano Operativo, con specifiche riduzioni dei contributi concessori che saranno regolati e definiti nel dettaglio da apposito Regolamento di Attuazione per l'applicazione degli NBS. Tale Regolamento potrà costituire parte integrante del Regolamento Edilizio.

8. Le opere a standard, riferite a verdi attrezzati e/o parcheggi pubblici, da realizzare e cedere

all'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti attuatori nell'ambito della realizzazione di PUC, PUA_AT e PUA_RQ dovranno obbligatoriamente essere effettuate con l'applicazione delle NBS.

9. Nelle more di applicazione del Regolamento di Attuazione delle NBS, gli interventi di cui al comma 7, la disciplina delle NBS è da ritenersi indicativa e non obbligatoria.

TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

NORME FINALI

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art.65. Disposizioni generali

1. **Generalità.** La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente "capo" recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:

- DPGR 5/R del 30.01.2020;
- LR 41/2018;
- DLgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
- Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze di cui alla DCP n. 1/2013 di approvazione della variante di adeguamento del PTCP ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005;
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
- Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno;
- Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA);
- Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI);

coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Operativo è oggetto di adeguamento approvato con presa d'atto del Consiglio Comunale.

2. **Elaborati di riferimento.** Costituiscono oggetto dell'articolazione normativa del presente Piano Operativo:

- la disciplina finalizzata alla salvaguardia e riduzione del rischio idraulico;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
- le disposizioni finalizzate alla salvaguardia e riduzione dei rischi geologico e sismico;
- i criteri di fattibilità da applicarsi agli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica contenuti nelle singole schede norma sulla base degli interventi ivi previsti.

Tali disposizioni, criteri, condizioni e prescrizioni di fattibilità assumono valenza prescrittiva.

La presente disciplina si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati del “Piano Strutturale Intercomunale delle due rive”, allestiti per il territorio comunale di Empoli:

- Elaborato QG.03 – Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi;
- Elaborato QG.04 – Carta della pericolosità geologica;
- Elaborato QG.05 – Carta della pericolosità sismica;
- Elaborato QI.06d_Magnitudo idraulica
- Elaborato QI.07d_Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni

3. Criteri di fattibilità. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche connesse alla risorsa idrica e in relazione agli aspetti geologici per gli interventi previsti/ammessi dal Piano Operativo sono definiti sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sulla scorta dei principi generali fissati dal Piano Strutturale Intercomunale, quali indirizzi per il Piano Operativo.

I criteri di fattibilità individuati in relazione agli aspetti sismici sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale, oltre ad essere conformi alle prescrizioni generali della normativa regionale vigente (ex paragrafo C.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020), recepiscono anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune di Empoli (Microzonazione Sismica MS1 e MS2 facenti parte del quadro conoscitivo), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica su vasti areali che includono tutti i territori urbanizzati del territorio comunale.

I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti a schede norma del presente Piano Operativo devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale Intercomunale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più elevata o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.

I criteri di fattibilità degli interventi disciplinati con apposita scheda norma (ID, PUC, PUA-RQ, PUA-AT* e OP) sono individuati nella specifica sezione **criteri di fattibilità e prescrizioni**; per gli interventi che trovano attuazione attraverso l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 4 aspetti: geologico, idraulico, sismico e tutela della risorsa idrica sotterranea (idrogeologico).

Art.66. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità geologica. L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale.

1 Per la comprensione della nomenclatura in uso per la classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica nei disposti normativi in vigore di cui al:

2 -PAI del bacino dell'Arno (AdB);

3 -PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADAS);

4 -DPGR 53/R/2011;

5 -DPGR 5/R/2020;

6 si riporta il seguente schema esemplificativo con la sintetica identificazione della classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione, susseguitasi nel tempo, nei vari disposti normativi.

ABACO della PERICOLOSITA' GEOLOGICA/GEOMORFOLOGICA nell'EVOLEZIONE della NORMATIVA SOVRACCOMUNALE

DPGR. n. 53/R/2011	DPGR n. 5/R/2020	PAI AdB Arno	PAI Distretto App.Sett.
G.4 (molto elevata)	G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	G.1 (bassa)	P.F. (moderata)	P.1 (bassa)

Nella tavola QG.04 Pericolosità geologica del Piano Strutturale Intercomunale sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 10 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

3.1 Fattibilità G4 / nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, (ai sensi della LR 41/2018) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla

riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio. Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza deve essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

3.2 Fattibilità G4 | altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

3.3 Fattibilità G4 | scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 11 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

4.1 Fattibilità G3 | nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi del DPGR 5r/2020) o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza dovrà essere definita in relazione alla tipologia del dissesto e deve essere concordata fra il Comune e l'Ente sovracomunale preposto al controllo.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4.2 Fattibilità G3 / altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è subordinata alla verifica che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche dimensionate in funzione dell'importanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle sue caratteristiche in relazione alla possibilità potenziale di esposizione al dissesto.

4.3 Fattibilità G3 / scavi e riporti. Sono consentiti scavi o riporti di profondità o altezza maggiori di 2 metri a condizione che siano condotti specifici studi di carattere geologico, geotecnico e geofisico, da estendere ad un areale significativo, finalizzati a valutare le condizioni di fattibilità degli interventi, in relazione alle fenomenologie del dissesto e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di stabilità globale del pendio. Per gli interventi che prevedano scavi o riporti di profondità o altezza inferiore a 2 metri deve essere cura del progettista verificare le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle fenomenologie presenti nell'area e alle verifiche di stabilità dei fronti di scavo.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2. Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 12 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

5.1 Fattibilità G2 / nuova costruzione/altri interventi. La fattibilità degli interventi di:

- nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018);
- nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;

- incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;
- è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1. Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

7. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. I Piani Attuativi, i Piani di Recupero, i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), le attività permesse nelle aree di trasformazione e i progetti edilizi, fatte salve ulteriori ed eventuali prescrizioni contenute nel Piano Strutturale o nel presente Piano Operativo, devono essere corredati di elaborati geologici, geotecnici e di modellazione sismica contenenti gli esiti di apposite indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuare in relazione alla classe di indagine in cui ricade l'intervento, così come definita al paragrafo 3 dell' Allegato 1 - art. 5 DPGR 1/R/2022.

Art.67. Fattibilità per fattori idraulici

1. Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni. 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*.

1.1 Modellazione idraulica. 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 (tavole con indicazione di pericolosità idraulica, battenti di esondazione per Tr 200 anni e magnitudo idraulica del reticolo oggetto di studio), fatto salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del Piano Strutturale Intercomunale e del presente Piano Operativo.

1.2 Tempo di ritorno TR 200. 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.

1.3 Gestione-riduzione del rischio/messa in sicurezza. Nella progettazione degli interventi di gestione del rischio, riduzione del rischio idraulico e/o messa in sicurezza si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) come sotto definito:

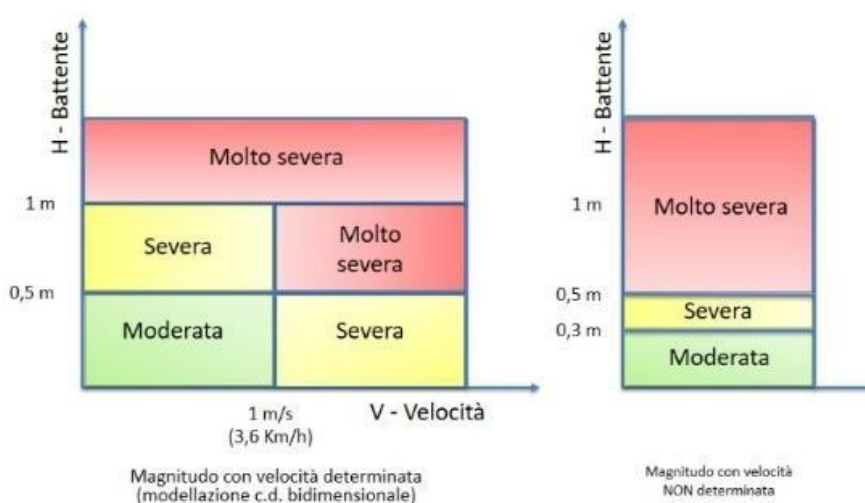
- a) per le aree esondabili da parte di corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico principale 0,50 ml;
- b) per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua afferenti al reticolo secondario 0,30 ml.

In caso di area interessata sia da eventi derivanti dal reticolo principale, sia da reticolo secondario, la sicurezza idraulica deve essere garantita rispetto al più gravoso dei due scenari.

2. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni. L'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritta e riportata nel dettaglio nella *relazione idrologico idraulica* (quadro conoscitivo del PSICT ³¹⁴) redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto del Piano Strutturale Intercomunale e conforme ai criteri del comma C.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020.

2.1 Magnitudo idraulica. 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.



Schema delle magnitudo

3. Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni. 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.

4. Direttive per la formazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e dei progetti edilizi. 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 slm), la quota di sicurezza idraulica per Tr 200 anni, oltre il relativo franco di sicurezza definito al punto 1.3 del presente articolo.

4.1 Modellazione idrologico idraulica. 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 PSICT, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi validati/approvati dalle autorità competenti.

4.2 Sistema di riferimento altimetrico (LIDAR). Le proposte progettuali e/o le modellazioni

³¹⁴ Qui e di seguito modificato in base all'accoglimento dell'osservazione n. 0

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 piano altimetrica con la cartografia Lidar.

5. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo. 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, devono essere assicurati mediante la realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della LR41/2018. Per maggiori dettagli tecnici sulla definizione delle condizioni di rischio R2 (in particolare per parcheggi e infrastrutture di viabilità) si rimanda alla relazione di fattibilità geologica ed idraulica a supporto del PO.

6. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni. 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.

7. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni. 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.

8. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale. 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 R.D. n. 523/1904.

9. Fattibilità nelle aree di fondovalle fluviale. Nelle aree di fondovalle fluviale evidenziate nelle tavole di Piano Strutturale la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici con grado di dettaglio adeguato ad individuare il livello di rischio dell'area di intervento.

10. Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli. Nell'ambito di Piani Attuativi, Piani di Recupero, Progetti Unitari Convenzionati e progetti di opere pubbliche comportanti incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di laminazione, volti a garantire l'invarianza tra le condizioni *ante* e *post opera* della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione, sia essa costituita da sistemi di fognatura o dal reticolo idrografico minore. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e durate di pioggia rappresentative per il caso in esame, facendo riferimento a metodi di calcolo di adeguato grado di dettaglio per la tipologia di intervento in esame. Il presente comma trova applicazione anche ad interventi di edilizia diretta comportanti un ampliamento della superficie impermeabile superiore del 30% rispetto allo stato ante intervento.

Art.68. Fattibilità per fattori sismici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici. I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

2. Classificazione delle aree a pericolosità sismica. L'attribuzione delle classi di pericolosità sismica è descritta e riportata nel dettaglio nella relazione geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale e comunque conforme ai criteri dettagliati al paragrafo C.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020. Tali valutazioni sono basate sugli esiti degli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 e 2 elaborati a compendio del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi del DPGR 5/R/2020.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, già in fase di Piano Operativo devono essere svolti studi di approfondimento di cui al dettaglio dei paragrafi 3.2.1 e 3.6.1 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

3.1 Classe S4 / nuova costruzione. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito ai paragrafi 3.6.2 e 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come specificato al comma 3.1 dell'art. 66 della presente disciplina.

3.2 Classe S4 / altri interventi. La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 come dettagliato anche al comma 3.2 dell'art. 66 delle presenti norme, nonché all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4);
- 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).

3.3 Interventi non condizionati. Sono consentiti, in aree classificate a pericolosità sismica S4, senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3, S3f e S1q. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

4.1 Classe S3f / nuova costruzione. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.1 dell'art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati all'elaborazione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'ODPCM 3907/2010.

4.2 Classe S3f / altri interventi. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità **S3f**), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. Come dettagliato al comma 4.2 dell'art. 66 delle presenti norme, gli studi sono commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento (DPGR 1/R/2022) e finalizzati, alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica facendo riferimento ai principi enunciati nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;

4.3 Classe S31q. Nelle aree con presenza di terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica (classe di pericolosità **S31q**), per i quali sulla base delle informazioni disponibili non sia stato possibile escludere a priori il rischio di liquefazione negli studi MS2, si prescrive che vengano realizzate indagini geognostiche sitospecifiche e svolte considerazioni geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni in maniera sistematica sull'estensione di verticali da accertare mediante indagini puntuali per la definizione dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010, atte e finalizzate alla verifica e al confronto con i valori dell'indice di liquefazione derivati e desunti dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 2.

Si prescrive che le verifiche di cui sopra debbano essere realizzate con approfondimenti geognostici in sito da eseguirsi già in fase di Piano Attuativo e/o PUC (ove questi strumenti di attuazione sia previsti) o, in loro assenza, in fase di progettazione edilizia (rilascio di permesso di costruire, approvazione di opera pubblica, SCIA, ecc), ad integrazione di quanto codificato a livello di NTC_2018 e DPGR n. 1/R/2022, secondo le casistiche di cui al dettaglio che segue:

- per edifici in classe di indagine 2 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPT;
- per edifici in classe di indagine 3 e 4 (DPGR n. 1/R/2022) mediante prove CPTU e valutazioni qualitative basate su fusi granulometrici.

In caso siano verificate condizioni di rispetto e/o suscettibilità per liquefazione per $IL > 5$, la fattibilità è subordinata alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione”, da progettare in funzione degli esiti delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell’Indice del potenziale di liquefazione).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno essere realizzati mediante: incremento della densità del terreno, compattazione del terreno, riduzione del grado di saturazione con incremento delle pressioni efficaci, dissipazione e controllo della pressione dell’acqua, controllo della deformazione al taglio e dell’eccesso di pressione neutra.

4.4 Classe S3 / campagna di indagini. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità **S3**), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 o 3 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell’area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSr, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc), che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo valle è necessaria, in aggiunta, una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie del tipo sismica a rifrazione o a riflessione.

4.5 Classe S3, S3f, S3lq / patrimonio edilizio esistente. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in aree classificate in classe di pericolosità sismica S3, S3f e S3lq) è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

4.6 Classe S3 / Edifici strategici, rilevanti e adibiti a pernottamento. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità S3 per amplificazione stratigrafica), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ($FA_{0.1-0.5} > 1,4$), la fattibilità degli interventi di realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classe d'indagine 3 o 4 (DPGR 1/R/2022) e di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4 (DPGR 1/R/2022), come definite dal regolamento di attuazione di cui al DPGR 1/R/2022 è subordinata alla valutazione dell’azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, mediante specifiche analisi di risposta sismica locale RSL (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione.

4.7 Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1. Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Art.69. Fattibilità connessa alla risorsa idrica

1. Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica.

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

1.1 Uso della risorsa idrica. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- allacciamento alla rete acquedottistica;
- preventiva valutazione del fabbisogno idrico e contestuale verifica di sostenibilità con l'Ente Gestore per gli interventi relativi alle aree di trasformazione che prevedano nuovi insediamenti;
- riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti della rete, sulla base delle valutazioni dell'Ente Gestore nell'ambito dell'attuazione dei propri interventi;
- massimizzazione della raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
- recupero e riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili.

1.2 Qualità della risorsa. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi devono garantire, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:

- l'allacciamento all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
- l'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o nel caso sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo.

1.3 Opere interrato e interferenze con la falda. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sulle acque sotterranee connesso a nuove infrastrutture interrate, volumi interrati nonché opere strutturali e fondali che possano interagire con la falda, deve essere predisposto un appropriato quadro conoscitivo sitospecifico ante operam, che contenga i dati idrogeologici di sito necessari per delineare la fattibilità dell'intervento sia in fase di corso d'opera che in fase post opera, ed individuare eventuali misure di mitigazione e monitoraggio, nell'ottica della tutela della risorsa

stessa. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multi piano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi e tunnel ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa. Tali studi si basano su una modellazione idrogeologica delle modifiche correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, durante la gestione di cantiere, post operam, con riferimento inoltre a modifiche dei livelli di falda anche in relazione alle opere circostanti.

Al verificarsi di situazioni di significative interferenze idrogeologiche si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

2. Criteri di fattibilità in relazione alle condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea. La classificazione di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea è definita nella "Carta idrogeologica" (tavv. QG.03) facente parte del quadro conoscitivo del PSICT.

2.1 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "molto elevata" e "medio elevata". In tali aree si prescrive, in linea di massima, che venga escluso l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U.; stoccaggio di sostanze inquinanti; depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc.

Le fognature dovranno essere realizzate con manufatti e/o sistemi che garantiscano dallo sversamento di reflui nel terreno. Sono fatti salvi aggiornamenti legislativi in merito.

Deroghe a queste linee di indirizzo potranno essere realizzate nel caso che:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione in tali zone;
- vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato.

2.2 Criteri di fattibilità per le aree classificate a vulnerabilità "media". Nelle zone definite a vulnerabilità media le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione di rischio di inquinamento e della predisposizione di accorgimenti tali da impedire l'arrivo di inquinanti idroveicolati in falda.

3. Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico. Nella QG.05 "Carta idrogeologica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposita simbologia grafica i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì da identificarsi - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione. Le "zone di tutela assoluta" devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da

esondazioni di corpi idrici limitrofi.

- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza dell'individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione (queste ultime individuate con perimetrazioni in Carta idrogeologica - QG.05).

Le "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Capacità di ricarica degli acquiferi. Nelle more dei piani di settore della AdB Distrettuale dell'Appennino Settentrionale risulta in vigore (approvazione con D.P.C.M. del 20.02.2015 e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 07.07.2015) il "Piano Stralcio Bilancio Idrico. Lo stralcio "Bilancio Idrico" è lo strumento del Piano di Bacino per la definizione delle condizioni di criticità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, e per l'imposizione di vincoli di sfruttamento sostenibile della stessa. Il bilancio idrico, definito alla scala del bacino idrografico, è espresso dall'equazione di continuità dei volumi entranti, uscenti ed invasati nel bacino superficiale e idrogeologico, al netto delle risorse necessarie per la conservazione degli ecosistemi acquatici ed dei fabbisogni per i diversi usi. È l'indispensabile strumento conoscitivo su cui fondare la gestione della risorsa idrica nonché la base scientifica sulla quale costruire, all'interno dei Piani di Tutela, le analisi, gli studi previsionali e le strategie volte al perseguimento degli obiettivi di qualità e più in generale i programmi e le azioni di governo del territorio a scala poliennale.

Fornisce inoltre gli strumenti per la regolazione amministrativa dei prelievi, sia superficiali che

sotterranei, in un quadro tecnico chiaro ed unitario.

In relazione a tale articolato sulla Carta Idrogeologica QG.05 sono riportati gli areale delle zone classificate:

- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4).
 1. In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:
 - a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";
 - b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";
 - c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", con obbligo di installazione di contatore;
 - d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno", fino ad un valore di 100 m³ /anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.
 2. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";
 3. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.
- Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3).
 1. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:
 - a) Le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";
 - b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della

falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano del Piano Stralcio Bilancio Idrico della AdB Fiume Arno";

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 200 m³ /anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.

2. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

CAPO 3 2 - Norme Finali

Art.70. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), allegato.

Art.71. Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

Art.72. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree di emergenza individuate nel Piano Comunale di Protezione Civile adottato con delibera di Giunta Comunale n.167 del 20.09.2023 (aree di attesa, aree di accoglienza e aree di ammassamento) 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.73. Salvaguardie e norme transitorie

1. Le disposizioni indicate nelle correnti norme e negli elaborati che costituiscono il POC, fungono da salvaguardia fin dalla sua adozione.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:
 - a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, se non in contrasto con il piano adottato.
 - b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.
4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.
6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive.
7. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme e le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:
 - **Variante di minima entità al Piano Strutturale** del Comune di Empoli, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/ 2013, contestualmente al **secondo Regolamento Urbanistico** per le previsioni ancora vigenti e non decadute;
 - **Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale, relativa alle aree produttive denominato #EMPOLIFAIMPRESA, limitatamente alle previsioni di nuova introduzione relative all'area Zignago, in variante allo strumento adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018**, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 aprile 2019;
 - **Variante normativa al Regolamento Urbanistico** ai sensi degli artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014 per modifiche alle NTA, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 26/06/2022;
 - **Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della l.r. 65/2014, mediante approvazione del progetto definitivo denominato eco-park - rigenerazione urbana** di fabbricato

disMESSO nel centro abitato di Ponte a Elsa, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 19/09/2022;

- **Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della legge regione toscana n. 65/2014 e s.m.i. mediante approvazione del progetto definitivo di ristrutturazione dell'asilo nido "Stacciaburatta" e del progetto definitivo del nuovo tratto stradale di collegamento tra via Righi e via Galletti**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25/11/2022;
- **Realizzazione del nuovo polo sportivo di atletica a servizio delle scuole di via R. Sanzio a Empoli - primo stralcio**. Variante al RU, mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della lrt 65/2014 e dichiarazione di pubblica utilità con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2023;
- **Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra, con realizzazione del nuovo teatro comunale** - progetto di fattibilità tecnico economica in variante al Regolamento Urbanistico, con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2023. Per l'ambito OP5 individuato dalla Scheda Norma R.1 valgono le disposizioni ivi contenute, sulle aree esterne all'ambito OP5 e ricomprese nell'Ambito R1 si applicano le misure del Piano adottato.
- **Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014**, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019;
- **Variante al PS e al RU vigente ai sensi dell'art. 238 e 252ter della LRT 65/2014**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 18 dicembre 2023 ("**Variante 2023**");

8. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

9. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

10. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e

paesaggistiche.

11 Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

12. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

13. Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui sopra si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Tabella A – Elenco delle funzioni ³¹⁵

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi, falegnamerie, manifattura artigiana, e attività simili comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti	Attività di trasformazione diretta alla produzione di servizi e beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie,

315 Tabella modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 0.

	e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, gommisti, autolavaggio, centri di revisione auto e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.
--	--	--

	Funzione	Usi compatibili
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi. Sono compresi le attività che comportano operazioni di trattamento dei rifiuti, ossia di trasformazione per favorirne lo smaltimento quali trattamenti preliminari di raggruppamento e ricondizionamento e trattamenti fisici, chimici, biologici con l'esclusione di qualsiasi operazione di smaltimento definitivo, quali il deposito in discarica e l'incenerimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari, il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative	Impianti per la produzione, fornitura e distribuzione di energia Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua, compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali

	Funzione	Usi compatibili
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali

	Funzione	Usi compatibili
--	----------	-----------------

F.4.4	Direzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca. tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni.
--------------	--	--

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Direzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione di cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Direzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Direzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi. con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. ³¹⁶ Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

316 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 266

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.5.4	Depositi e rimessaggio mezzi a cielo libero	Attività di parcheggio e rimessaggio di mezzi di trasporto di varia natura, svolta anche a livello professionale e per conto terzi; attività di deposito di mezzi e merci, anche senza interscambio delle stesse. A titolo solo esemplificativo e non esaustivo, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico; b) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori; c) gli uffici amministrativi legati all'attività, e gli spazi di servizio al chiuso (servizi igienici, mense ecc...), i relativi servizi alla persona e al mezzo.

**Scheda A – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente,
patrimonio urbano**

SCHEDA A

Report Scheda Edifici *patrimonio urbano N°*

Edifici associati alla Scheda:

ID (numero dell'edificio riportato in tavola)



Estratto tavola "Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente"
con localizzazione dell'area

Informazioni sulla Scheda

▪ Data rilevazione

▪ Località

▪ Denominazione

▪ Accessibilità

- ☐ fronte strada
- ☐ da corte
- ☐ viabilità di servizio
- ☐ da altra pertinenza
- ☐ non classificabile

▪ Tipologia insediativa

- ☐ lineare lungo strada
- ☐ edificio isolato su lotto
- ☐ a grappolo
- ☐ di origine rurale: casa e annesso/i
- ☐ insediamento specialistico
- ☐ non classificabile

☐ Senza pertinenza

(nel caso venga barrato "senza pertinenza" non devono essere indicate le caratteristiche successive in quanto relative alla descrizione della pertinenza)

▪ Caratteristiche pertinenza

- ☐ giardino/area verde
- ☐ giardino disegnato/parco
- ☐ orto
- ☐ incolto
- ☐ cortile

- ☐ corte
- ☐ parcheggio (a raso)
- ☐ pozzo
- ☐ fontana
- ☐ terrazzamenti
- ☐ ciglionamenti
- ☐ filari
- ☐ impianti sportivi
- ☐ area pavimentata
- ☐ gazebo
- ☐ pergolato

▪ **Trattamento prevalente
pertinenza**

- ☐ permeabile
- ☐ non permeabile

▪ **Recinzioni**

- ☐ assenti
- ☐ legno
- ☐ metallo
- ☐ rete metallica
- ☐ muratura
- ☐ balaustra in pietra/laterizio
- ☐ siepi

▪ **Condizioni generali**

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Valutazioni**

- ☐ particolare pregio
- ☐ valore storico documentale
- ☐ degrado o incongruenza
- ☐ valore nullo

▪ **Presenza di edifici/manufatti
recenti
e/o incongruenti**

- ☐ sì
- ☐ no

Informazioni sull'Edificio n.

**Unità volumetriche
dell'Edificio**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (mq)

INFORMAZIONI GENERALI E NOTE:

PERIODO DI COSTRUZIONE

- ☐ antica
- ☐ recente

USI E ACCESSI

• Uso prevalente

- ☐ residenziale
- ☐ industriale e artigianale
- ☐ commerciale
- ☐ turistico-ricettivo
- ☐ direzionale
- ☐ di servizio
- ☐ commerciale all'ingrosso e depositi
- ☐ agricolo e funzioni connesse
- ☐ misto
- ☐ non in uso
- ☐ non rilevabile

• Usi presenti:

Residenziale

- ☐ residenziale permanente
- ☐ residenziale saltuario
- ☐ collegi/convitti

Industriale e artigianale

- ☐ industriale
- ☐ artigianale
- ☐ artigianale di servizio o artistico

Commerciale

- ☐ somministrazione alimenti e bevande
- ☐ distribuzione carburanti
- ☐ esercizi di vicinato
- ☐ media distribuzione
- ☐ grande distribuzione

Specifiche attività:

Turistico-ricettivo

- ☐ albergo
- ☐ motel
- ☐ residenza turistico alberghiera
- ☐ ospitalità collettiva
- ☐ campeggio/area di sosta

Direzionale

- ☐ direzionale

Di servizio

- ☐ amministrativo
- ☐ pubblico

- ☐ privato
- ☐ non classificato
- ☐ istruzione di base
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ istruzione superiore
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ università
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ ricreativo
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ culturale
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ culto
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ militare
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ protezione civile
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ assistenziale
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ ospedaliero
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ cimiteriale
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ tecnologico
 - ☐ pubblico

- ☐ privato
- ☐ non classificato
- ☐ sportivo coperto
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ sportivo all'aperto
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato
- ☐ mobilità
 - ☐ pubblico
 - ☐ privato
 - ☐ non classificato

Commerciale all'ingrosso e depositi

- ☐ commerciale all'ingrosso
- ☐ depositi
- ☐ corrieri e autotrasportatori
- ☐ depositi edili

Agricolo e funzioni connesse

- ☐ attività produttiva agricola
- ☐ allevamento
- ☐ agriturismo

Non in uso

- ☐ lavori in corso
- ☐ dismesso
- ☐ non rilevabile

Uso originario:

Accessi e relativi usi:

(indirizzo, nc, destinazione d'uso)

DOTAZIONE INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

- ☐ elettricità
- ☐ telefono
- ☐ gas
- ☐ acqua
- ☐ fognature

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARCHITETTONICHE

■ Superfici murarie (in prevalenza):

- ☐ laterizio faccia vista
- ☐ pietra faccia vista
- ☐ laterizio e pietra faccia vista
- ☐ laterizio faccia vista con

tracce di intonaco

- ☐ pietra faccia vista con tracce di intonaco
- ☐ laterizio e pietra faccia vista con tracce di intonaco
- ☐ intonaco
- ☐ maiolica
- ☐ c.a. a vista
- ☐ blocchi a vista
- ☐ pannelli prefabbricati ind.
- ☐ legno
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Condizioni generali:**

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Prospetti (in prevalenza):**

- ☐ impaginato simmetrico
- ☐ impaginato regolare
- ☐ impaginato irregolare
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Aperture (in prevalenza):**

- ☐ tradizionali/coerenti all'edificio
- ☐ non tradizionali/non coerenti all'edificio
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Infissi (in prevalenza):**

- ☐ legno
- ☐ ferro, acciaio
- ☐ alluminio
- ☐ PVC
- ☐ assenti
- ☐ non rilevabili

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Oscuramento (in prevalenza):**

- ☐ persiane in legno
- ☐ persiane in alluminio
- ☐ scuri in legno
- ☐ scuri in metallo
- ☐ avvolgibili
- ☐ veneziane
- ☐ scuri interni
- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Tipo di coperture (in prevalenza):**

- ☐ a falda unica
- ☐ a capanna
- ☐ a padiglione
- ☐ a padiglione/capanna
- ☐ a padiglione/piana
- ☐ a botte
- ☐ a shed
- ☐ piana
- ☐ piana/a capanna
- ☐ misto
- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Materiali manto di copertura (in prevalenza):**

- ☐ coppi
- ☐ coppi e tegole
- ☐ tegole
- ☐ marsigliesi
- ☐ portoghesi
- ☐ lamiera
- ☐ eternit
- ☐ metallo
- ☐ soletta in calcestruzzo
- ☐ misto
- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Materiali gronda (in prevalenza):**

- ☐ travicelli in legno e mezzane
- ☐ travicelli in legno e tavelle
- ☐ travicelli e tavolato in legno
- ☐ mattoni e/o mezzane
- ☐ pietra
- ☐ travetti in cemento e tavelloni
- ☐ soletta in calcestruzzo
- ☐ elementi del manto
- ☐ finitura ad intonaco
- ☐ gronda senza sporto
- ☐ travi in legno, con materiali/tecnologie non tradizionali
- ☐ misto
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Elementi architettonici decorativi:**

- ☐ cornici marcapiano, zoccolature, angolari
- ☐ cornici alle finestre
- ☐ merlature
- ☐ gronda decorativa, con modanature, e gola
- ☐ edicola/tabernacolo
- ☐ non rilevabile
- ☐ assenti

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Accessi ai piani superiori (scale):**

- ☐ interni
- ☐ esterni
- ☐ interni ed esterni
- ☐ assenti
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Elementi di articolazione volumetrica:**

- ☐ assenti
- ☐ portico accostato al volume
- ☐ portico compreso nel volume
- ☐ tettoia
- ☐ loggia
- ☐ balcone
- ☐ torre
- ☐ campanile
- ☐ torre colombaia
- ☐ manufatto accessorio
- ☐ abbaino
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Superfettazioni ed incongruenze:**

- ☐ assenti
- ☐ sopraelevazioni
- ☐ corpi chiusi in aggetto
- ☐ corpi aperti in aggetto
- ☐ balconi
- ☐ tamponamento di strutture aperte
- ☐ corpi chiusi in adiacenza
- ☐ corpi aperti in adiacenza
- ☐ impianti tecnologici incongruenti

- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

TIPOLOGIA

▪ **Tipologia edilizia:**

- ☐ generica
- ☐ palazzo a torre, grattacielo
- ☐ edificio tipico
- ☐ villa
- ☐ villetta a schiera
- ☐ battistero
- ☐ campanile
- ☐ capannone
- ☐ edificio rurale
- ☐ castello
- ☐ chiesa
- ☐ anfiteatro
- ☐ faro
- ☐ hangar
- ☐ minareto, moschea
- ☐ tempio
- ☐ mulino
- ☐ osservatorio
- ☐ palazzetto dello sport
- ☐ sinagoga
- ☐ stadio
- ☐ cattedrale

▪ **Tipologia:**

- ☐ annesso rurale
- ☐ capannoni a schiera
- ☐ capannone isolato
- ☐ casa colonica
- ☐ corte
- ☐ edificio specialistico (antico)
- ☐ edificio specialistico (moderno)
- ☐ linea
- ☐ palazzina/villa plurifamiliare
- ☐ palazzo signorile
- ☐ schiera (antica)
- ☐ schiera (moderna)
- ☐ torre
- ☐ villa e casa podereale
- ☐ villa padronale
- ☐ villa/villino
- ☐ non classificabile

CONDIZIONI GENERALI DELL'EDIFICIO

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

VALUTAZIONI

▪ **Valutazione opere recupero:**

▪ **Valutazione (stima del valore):**

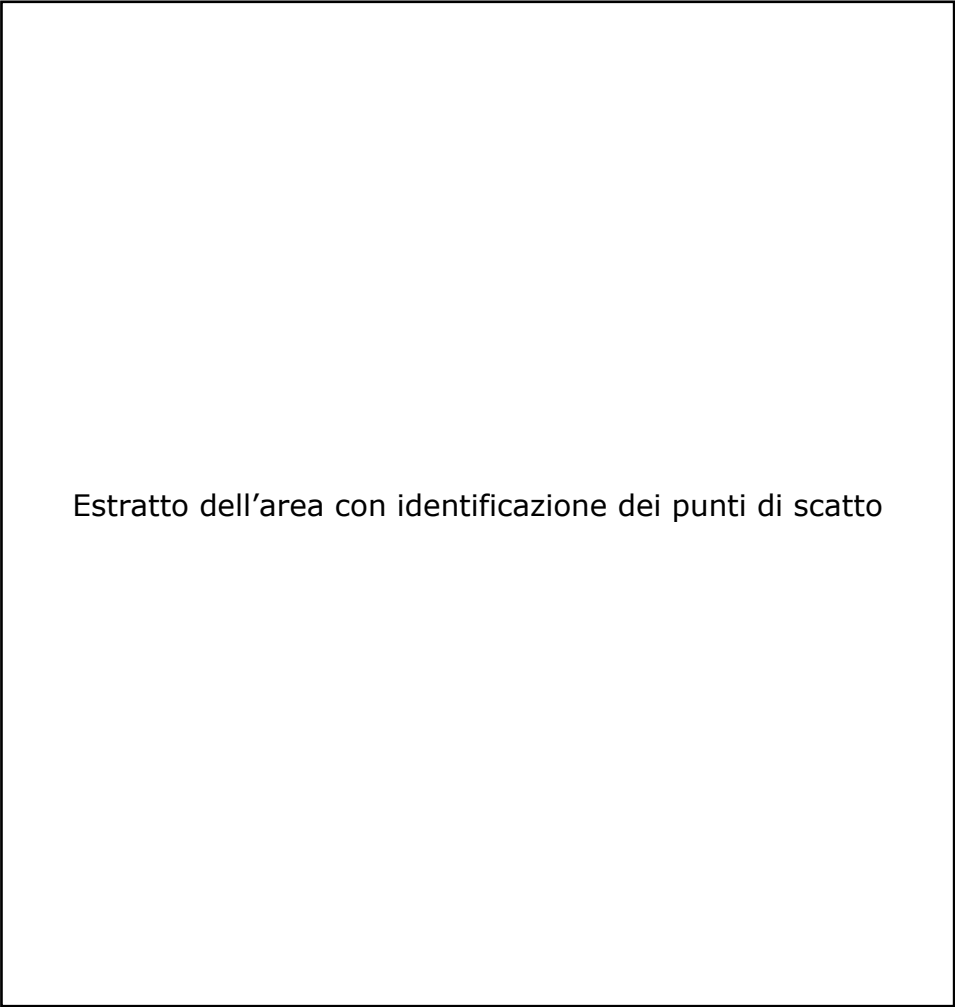
- ☐ particolare pregio
- ☐ valore storico documentale
- ☐ valore scarso (degrado o incongruenza)
- ☐ valore nullo

▪ **Classificazione edificio:**

- ☐ Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.)
- ☐ Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.)
- ☐ Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.)
- ☐ Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.)
- ☐ Edifici degradati e diruti
- ☐ Edifici non censiti
- ☐ Edifici di interesse architettonico e/o ambientale (E.I.A.)

▪ **Elementi di valore e prescrizioni particolari:**

Rilievi fotografici



**Allegare documentazione
fotografica**

**Scheda B – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente,
patrimonio rurale**

SCHEDA B

Report Scheda Edifici *patrimonio rurale N°*

Edifici associati alla Scheda:

ID (numero dell'edificio riportato in tavola)



Estratto tavola "Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente"
con localizzazione dell'area

Informazioni sulla Scheda

▪ Data rilevazione

▪ Località

▪ Denominazione

▪ Accessibilità

- ☐ da strada provinciale
- ☐ da strada comunale
- ☐ da strada vicinale
- ☐ da altra consortile
- ☐ non classificabile

▪ Tipologia insediativa

- ☐ edificio isolato (singolo o con edif. minore annesso)
- ☐ aggregato
- ☐ nucleo
- ☐ complesso
- ☐ villa fattoria
- ☐ insediamento specialistico
- ☐ non classificabile

☐ Senza pertinenza

(nel caso venga barrato "senza pertinenza" non devono essere indicate le caratteristiche successive in quanto relative alla descrizione della pertinenza)

▪ Caratteristiche pertinenza

- ☐ giardino/area verde
- ☐ giardino disegnato/parco
- ☐ orto
- ☐ incolto
- ☐ cortile

- ☐ corte
- ☐ aia pavimentata
- ☐ parcheggio (a raso)
- ☐ deposito a cielo aperto
- ☐ manovra e smistamento merci
- ☐ impianti sportivi
- ☐ area pavimentata
- ☐ pozzo, cisterna
- ☐ fontana, fonte
- ☐ canale
- ☐ terrazzamenti
- ☐ ciglionamenti
- ☐ alberi isolati
- ☐ filari
- ☐ piscina
- ☐ ninfeo, peschiera
- ☐ gazebo
- ☐ pergolato

• **Trattamento prevalente
pertinenza**

- ☐ permeabile
- ☐ non permeabile

• **Recinzioni**

- ☐ assenti
- ☐ legno
- ☐ metallo
- ☐ rete metallica
- ☐ muratura
- ☐ balaustra in pietra/laterizio
- ☐ siepi

• **Condizioni generali**

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

• **Valutazioni**

- ☐ particolare pregio
- ☐ valore storico documentale
- ☐ valore scarso (degrado o incongruenza)
- ☐ valore nullo

• **Presenza di edifici/manufatti
recenti
e/o incongruenti**

- ☐ sì
- ☐ no

**INFORMAZIONI
SULL'EDIFICIO N.***(da compilare per ogni edificio
associato alla scheda)***Unità volumetriche
dell'Edificio**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (mq)

Informazioni generali e note:**PERIODO DI COSTRUZIONE:**

- ☐ antica
- ☐ recente

USI E ACCESSI**• Uso prevalente**

- ☐ residenziale
- ☐ industriale e artigianale
- ☐ commerciale
- ☐ turistico-ricettivo
- ☐ direzionale
- ☐ di servizio
- ☐ commerciale all'ingrosso e depositi
- ☐ agricolo e funzioni connesse
- ☐ misto
- ☐ non in uso
- ☐ non rilevabile

• Usi presenti:*Residenziale*

- ☐ residenziale permanente
- ☐ residenziale saltuario
- ☐ collegi/convitti

Industriale e artigianale

- ☐ industriale
- ☐ artigianale
- ☐ artigianale di servizio o artistico

Commerciale

- ☐ somministrazione alimenti e bevande
- ☐ distribuzione carburanti
- ☐ esercizi di vicinato
- ☐ media distribuzione
- ☐ grande distribuzione

Specifiche attività:

Turistico-ricettivo

- ☐ albergo
- ☐ motel
- ☐ residenza turistico alberghiera
- ☐ ospitalità collettiva
- ☐ campeggio/area di sosta

Direzionale☐ direzionale*Di servizio*☐ amministrativo

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato
- ☐ istruzione di base
- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ istruzione superiore

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ università

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ ricreativo

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ culturale

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ culto

- ☐ pubblico

- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ militare

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ protezione civile

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ assistenziale

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ ospedaliero

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ cimiteriale

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ tecnologico

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ sportivo coperto

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ sportivo all'aperto

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato

☐ mobilità

- ☐ pubblico
- ☐ privato
- ☐ non classificato
- Commerciale all'ingrosso e depositi*
- ☐ commerciale all'ingrosso
- ☐ depositi
- ☐ corrieri e autotrasportatori
- ☐ depositi edili
- Agricolo e funzioni connesse*
- ☐ attività produttiva agricola
- ☐ allevamento
- ☐ agriturismo
- Non in uso*
- ☐ lavori in corso
- ☐ dismesso
- ☐ non rilevabile

Uso originario:

Accessi e relativi usi:

DOTAZIONE INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

- ☐ elettricità
- ☐ telefono
- ☐ gas
- ☐ acqua
- ☐ fognature

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARCHITETTONICHE

▪ Superfici murarie (in prevalenza):

- ☐ laterizio faccia vista
- ☐ pietra faccia vista
- ☐ laterizio e pietra faccia vista
- ☐ laterizio faccia vista con tracce di intonaco
- ☐ pietra faccia vista con tracce di intonaco
- ☐ laterizio e pietra faccia vista con tracce di intonaco
- ☐ intonaco
- ☐ maiolica
- ☐ c.a. a vista
- ☐ blocchi a vista
- ☐ pannelli prefabbricati ind.
- ☐ legno
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ Condizioni generali:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ Prospetti (in prevalenza):

- ☐ impaginato simmetrico
- ☐ impaginato regolare
- ☐ impaginato irregolare
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ Aperture (in prevalenza):

- ☐ tradizionali/coerenti all'edificio
- ☐ non tradizionali/non coerenti all'edificio
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ Infissi (in prevalenza):

- ☐ legno
- ☐ ferro, acciaio
- ☐ alluminio
- ☐ PVC
- ☐ assenti
- ☐ non rilevabili

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ Oscuramento (in prevalenza):

- ☐ persiane in legno
- ☐ persiane in alluminio
- ☐ scuri in legno
- ☐ scuri in metallo

- ☐ avvolgibili
- ☐ veneziane
- ☐ scuri interni
- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ Tipo di coperture (in prevalenza):

- ☐ a falda unica
- ☐ a capanna
- ☐ a padiglione
- ☐ a padiglione/capanna
- ☐ a padiglione/piana
- ☐ a botte
- ☐ a shed
- ☐ piana
- ☐ piana/a capanna
- ☐ misto
- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ Materiali manto di copertura (in prevalenza):

- ☐ coppi
- ☐ coppi e tegole
- ☐ tegole
- ☐ marsigliesi
- ☐ portoghesi
- ☐ lamiera
- ☐ eternit
- ☐ metallo
- ☐ soletta in calcestruzzo
- ☐ misto

- ☐ assente
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Materiali gronda (in prevalenza):**

- ☐ travicelli in legno e mezzane
- ☐ travicelli in legno e tavelle
- ☐ travicelli e tavolato in legno
- ☐ mattoni e/o mezzane
- ☐ pietra
- ☐ travetti in cemento e tavelloni
- ☐ soletta in calcestruzzo
- ☐ elementi del manto
- ☐ finitura ad intonaco
- ☐ gronda senza sporto
- ☐ travi in legno, con materiali/tecnologie non tradizionali
- ☐ misto
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Elementi architettonici decorativi:**

- ☐ cornici marcapiano, zoccolature, angolari
- ☐ cornici alle finestre
- ☐ merlature
- ☐ gronda decorativa, con modanature, e gola
- ☐ edicola/tabernacolo
- ☐ non rilevabile
- ☐ assenti

Alterazioni/elementi da segnalare:

Condizioni:

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

▪ **Accessi ai piani superiori (scale):**

- ☐ interni
- ☐ esterni

- ☐ interni ed esterni
- ☐ assenti
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Elementi di articolazione volumetrica:**

- ☐ assenti
- ☐ portico accostato al volume
- ☐ portico compreso nel volume
- ☐ tettoia
- ☐ loggia
- ☐ balcone
- ☐ torre
- ☐ campanile
- ☐ torre colombaia
- ☐ manufatto accessorio
- ☐ abbaino
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

▪ **Superfettazioni ed incongruenze:**

- ☐ assenti
- ☐ sopraelevazioni
- ☐ corpi chiusi in aggetto
- ☐ corpi aperti in aggetto
- ☐ balconi
- ☐ tamponamento di strutture aperte
- ☐ corpi chiusi in adiacenza
- ☐ corpi aperti in adiacenza
- ☐ impianti tecnologici incongruenti
- ☐ non rilevabile

Alterazioni/elementi da segnalare:

TIPOLOGIA

▪ **Tipologia edilizia:**

- ☐ generica
- ☐ palazzo a torre, grattaciolo
- ☐ edificio tipico
- ☐ villa
- ☐ villetta a schiera
- ☐ battistero
- ☐ campanile
- ☐ capannone
- ☐ edificio rurale
- ☐ castello
- ☐ chiesa
- ☐ anfiteatro
- ☐ faro
- ☐ hangar
- ☐ minareto, moschea
- ☐ tempio
- ☐ mulino
- ☐ osservatorio
- ☐ palazzetto dello sport
- ☐ sinagoga
- ☐ stadio
- ☐ cattedrale

▪ **Tipologia:**

- ☐ annesso rurale
- ☐ capannoni a schiera
- ☐ capannone isolato
- ☐ casa colonica
- ☐ corte
- ☐ edificio specialistico (antico)
- ☐ edificio specialistico (moderno)
- ☐ linea
- ☐ palazzina/villa plurifamiliare
- ☐ palazzo signorile
- ☐ schiera (antica)
- ☐ schiera (moderna)
- ☐ torre
- ☐ villa e casa podereale
- ☐ villa padronale
- ☐ villa/villino
- ☐ non classificabile

**CONDIZIONI GENERALI
DELL'EDIFICIO:**

- ☐ buone
- ☐ medie
- ☐ pessime
- ☐ lavori in corso

VALUTAZIONI:

■ **Valutazione opere
recupero:**

■ **Valutazione (stima del
valore):**

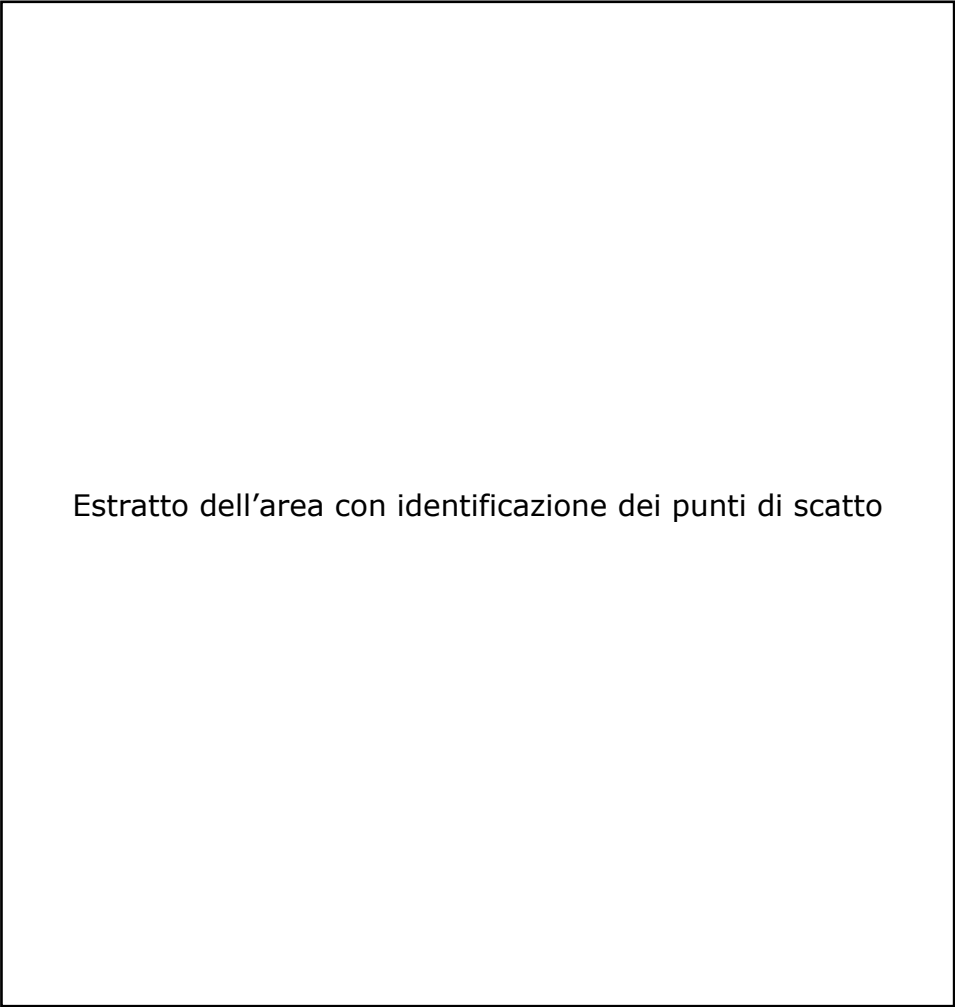
- ☐ particolare pregio
- ☐ valore storico documentale
- ☐ valore scarso (degrado o incongruenza)
- ☐ valore nullo

■ **Classificazione edificio:**

- ☐ Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.)
- ☐ Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.)
- ☐ Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.)
- ☐ Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.)
- ☐ Edifici degradati e diruti
- ☐ Edifici non censiti
- ☐ Edifici di interesse architettonico e/o ambientale (E.I.A.)
- ☐ Edifici degradati in zona agricola realizzati dopo il 1954 (E.D.A.)

**Elementi di valore e
prescrizioni particolari:**

Rilievi fotografici



**Allegare documentazione
fotografica con
l'indicazione dell'ID
dell'edificio fotografato**